

SWISS LIFE REF NORDIC 2024 INVEST II AS

PROSPEKT



Minimumsbestilling:

NOK 100.000

Antall aksjer:

Minimum 38.462 og maksimum 2.802.083

Emisjonsproveny:

Minimum NOK 1.000.012 og maksimum NOK 67.249.992

Bestillingsperiode:

3. mars 2025 – 4. april 2025

27. februar 2025

Prospektet er et nasjonalt prospekt og er registrert i Foretaksregisteret i henhold til Verdipapirhandelloven § 7-8. Verken Foretaksregisteret eller Finanstilsynet eller noen annen offentlig myndighet har foretatt noen form for gjennomgang, kontroll eller godkjenning av Prospektet. Dette Prospektet utgjør ikke et EØS-prospekt.

MEDDELELSE

Prospektet er utarbeidet for å gi utvalgte potensielle investorer informasjon om muligheten til å bestille aksjer i Fondet.

Prospektet er et nasjonalt prospekt utarbeidet i samsvar med verdipapirhandelloven § 7-5 flg. og verdipapirforskriften og er registrert i Foretaksregisteret, i samsvar med verdipapirhandelloven § 7-8. Prospektet er kun utarbeidet i norsk versjon.

Prospektet er ikke blitt kontrollert eller godkjent av Finanstilsynet eller annen offentlig myndighet. Dette Prospektet er ikke et EØS-prospekt som definert i verdipapirhandelloven § 7-1, jf. Prospektforordningen. Prospektet skal ikke anses som tilbud i andre jurisdiksjoner hvor dette er ulovlig eller medfører krav til ytterligere registrering eller offentlig godkjenning.

Informasjonen som fremkommer i Prospektet er oppdatert per Prospektdato og er basert på kilder som er ment å være pålitelige. All informasjon og beregninger som gjelder fremtidige forhold er basert på beste skjønn. Det understrekes at historisk avkastning og/eller forventning om fremtidige resultater ikke er noen garanti for fremtidig resultat. Fondet og/eller tjenesteleverandørene nevnt i Prospektet garanterer således ikke for aksjenes fremtidige verdiutvikling. Faktiske resultater kan avvike betydelig fra presenterte forventninger som et resultat av en rekke ulike faktorer. Fondet er ikke ansvarlig for å oppdatere eller supplere opplysninger etter utløpet av Bestillingsperioden.

Der det i Prospektet er gjengitt opplysninger med tredjepart som kilde, er kilden alltid oppgitt. Videre bekreftes det at opplysningene er korrekt gjengitt, og at etter det Fondet kjenner til og kan kontrollere ut fra offentliggjorte opplysninger fra tredjepart, er ingen fakta som kan medføre at de gjengitte opplysningene er unøyaktige eller villedende utelatt.

Prospektet distribueres til utvalgte potensielle investorer og kan ikke videreformidles til andre. Ingen andre enn de som er beskrevet i Prospektet er gitt tillatelse til å gi informasjon eller andre opplysninger vedrørende Prospektet, eller om forhold omtalt i Prospektet. Det foreligger ikke et tilbud om å bestille aksjer dersom Prospektet blir formidlet av andre enn Fondet eller Ordremottaker. Distribusjon av dette Prospektet betyr ikke under noen omstendighet at det ikke har inntruffet endringer i forhold som er beskrevet i dette Prospektet etter Prospektdato.

Prospektet og vedlegg til dette inneholder viktig informasjon som bør leses nøye før man treffer beslutning om å bestille aksjer i Fondet. Det pekes i denne forbindelse særlig på vedlagt Bestillingsblankett som legger føringer for aksjonærenes stemmegivning i Fondet.

Eventuelle nye omstendigheter, unøyaktigheter eller vesentlige feil som kan få betydning for vurderingen av Fondet og som fremkommer mellom tidspunktet for offentliggjøring av Prospektet og tidspunktet for Emisjonsperiodens utløp, vil offentliggjøres i overensstemmelse med i Verdipapirhandelloven § 7-10. Eventuelle tvister vedrørende dette Prospektet er undergitt norsk lov, og skal underlegges norske domstolars eksklusive domsmyndighet.

Vedleggene til Prospektet er å anse som en del av Prospektet.

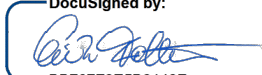
Erklæring fra Styret

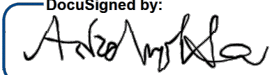
Styret bekrefter herved at opplysningene i Prospektet så langt Styret kjenner til er i samsvar med de faktiske forhold, at det ikke forekommer utelatelser fra Prospektet som er av en slik art at de kan endre Prospektets betydningsinnhold, og at Styret har gjort alle rimelige tiltak for å sikre dette.

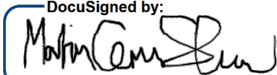
Oslo, 27. februar 2025

Styret i Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS

DocuSigned by:
Ove Christian Norheim
D74C4965B25441E...
Ove Christian Norheim

DocuSigned by:

BB767F8E5B8448F...
Eirik Forthun

DocuSigned by:

BF1C823C491345E...
Morten André Møller

DocuSigned by:

C4E10DF5BC02444...
Martin Grimm Strømme

Innhold

MEDDELELSE	2
Erklæring fra Styret.....	3
DEL I: INFORMASJON OM FONDENE OG FORVALTER	6
1 Selskapsrettslig informasjon	6
2 Forretningsadresse og kontaktinformasjon	6
3 Styret og ledelsen	6
DEL II: YTTERLIGERE OPPLYSNINGER OM FONDENE	8
4 Organisasjonsform og gjeldende lovgivning	8
5 Dato for stiftelse og informasjon om tidspunkt for oppløsning	8
6 Formål etter vedtektene	10
7 Antall aksjer, pålydende verdi og utstedte rettigheter til aksjene	10
8 Informasjon om virksomheten til utsteder	12
9 Gjennomførte og aktuelle investeringer	27
10 Transaksjoner mellom nærstående parter	28
11 Beskrivelse av virksomhetskritiske avtaler	28
12 Risikofaktorer knyttet til Fondene og markedet de opererer i	34
DEL III: INFORMASJON OM EMISJONEN	40
13 Bakgrunn og bruk av Emisjonsproveny	40
14 Hovedvilkårene for gjennomføring av Emisjonen	40
15 Antall og arten av aksjene som tilbys	42
16 Aksjenes rettigheter	42
17 ISIN	42
18 Emisjonskurs	42
19 Brutto og netto Emisjonsproveny	43
20 Emisjonskostnader	43
21 Berettigede aksjonærer og tegningsrettigheter	45
22 Bestillingsperiode	45
23 Behandling av bestillinger, tildeling av aksjer mv	45
24 Emisjonstilrettelegger og betalingsagent	46
25 Gjennomføringen av Emisjonen	46
26 Dato for innbetaling	47
27 Risiko knyttet til aksjene i Fondene	47
28 Opsjoner, konvertible eller ombyttelige verdipapirer mv.	48
29 Lovvalg og vernetting	48

DEL IV: YTTERLIGERE INFORMASJON OM MARKEDET	49
30 Kjennetegn ved eiendomssegmentet.....	49
31 Nærmere om eiendomsmarkedet	51
DEL V: ØVRIG INFORMASJON.....	65
32 Skatt	65
33 Dokumenter relatert til AIF-loven	67
34 Definisjoner.....	68

Vedlegg

Vedlegg 1	Vedtekter - Fondet
Vedlegg 2	Vedtekter - Hovedfondet
Vedlegg 3	Revidert årsregnskap 2023 – Fondet
Vedlegg 4	Revidert årsregnskap 2023 – Hovedfondet
Vedlegg 5	Urevidert halvårsregnskap H1 2024 – Fondet
Vedlegg 6	Urevidert halvårsregnskap H1 2024 - Hovedfondet
Vedlegg 7	Bestillingsblankett
Vedlegg 8	Aksjonæravtale - Hovedfondet
Vedlegg 9	Forvaltningsavtale - Fondet
Vedlegg 10	Depotmottakeravtale - Fondet
Vedlegg 11	Forvaltningsavtale - Hovedfondet
Vedlegg 12	Depotmottakeravtale - Hovedfondet
Vedlegg 13	Beregning av verdijustert egenkapital (VEK)
Vedlegg 14	Eksempler på kostnadsberegninger
Vedlegg 15	Opplysningsdokument etter AIF-loven § 4-2 - Fondet
Vedlegg 16	Opplysningsdokument etter AIF-loven § 4-2 - Hovedfondet
Vedlegg 17	Nøkkelinformasjonsdokument etter AIF-loven § 7-2
Vedlegg 18	Pre-kontraktuelle opplysninger i henhold til SFDR artikkel 8 – Fondet
Vedlegg 19	Pre-kontraktuelle opplysninger i henhold til SFDR artikkel 8 – Hovedfondet
Vedlegg 20	Verdivurderingsrapport per 19.11.2024 – Investering I – Finlog IV AS

DEL I: INFORMASJON OM FONDENE OG FORVALTER

1 Selskapsrettslig informasjon

1.1 Fondet

Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS (**Fondet**) er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 932 048 779. Fondets legal entity identifier (LEI-kode) er 63670069IH22BFP8O747.

1.2 Hovedfondet

Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS (**Hovedfondet**) er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 932 055 384. Hovedfondet har per Prospektdato ikke legal entity identifier (LEI-kode).

1.3 Forvalter

Swiss Life Asset Managers Funds AS (**Forvalter**) er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 891 055 722. Forvalters legal entity identifier (LEI-kode) er 549300FUJXW2EN877U03.

2 Forretningsadresse og kontaktinformasjon

2.1 Fondene

Både Fondets og Hovedfondets forretningsadresse er c/o Swiss Life Asset Managers Business Management AS, Haakon VIIIs gate 1, 0161 Oslo, Norge og telefonnummer er +47 23 11 64 00.

Fondets hjemmeside er: no.swisslife-am.com/en/home.html Vi gjør oppmerksom på at informasjon som finnes hjemmesiden utgjør ikke del av prospektet med mindre den er innarbeidet med referanser i Prospektet.

2.2 Forvalter

Forvalters forretningsadressen er Haakon VIIIs gate 1, 0161 Oslo, Norge og telefonnummeret er +47 23 11 64 00.

3 Styret og ledelsen

3.1 Fondene

Per Prospektdato består Fondets styre av Ove Christian Norheim (styreleder), Eirik Forthun (styremedlem), Morten André Møller (styremedlem) og Martin Grimm Strømme (styremedlem). Styret i Hovedfondet er identisk med styret i Fondet.

Verken Fondet eller Hovedfondet har daglig leder. Daglig ledelse og administrasjon av Fondene vil inngå som en integrert del av avtalene med Forvalter og Forretningsfører.

Ingen av Styrets medlemmer har i løpet av de fem siste årene blitt tiltalt eller domfelt for straffbare forhold eller fradømt retten til å delta som medlem av et selskaps styre, ledelse eller tilsynsorganer, eller til å fungere som leder av et selskap. Videre har ingen av Styrets medlemmer i løpet av de siste fem årene vært gjenstand for forvaltningsrettslige anklager eller blitt ilagt sanksjoner (herunder sanksjoner fra bransjeorganisasjoner). Ingen av de forannevnte personer har de siste fem år vært involvert i selskaper som har gått konkurs, blitt satt under bobehandling eller blitt avvirket under vedkommendes periode i Fondene.

3.2 Forvalter

Per Prospektdato består Forvalters styret av Christian Frederik Ness (styreleder), Tone Merete Østensen (styremedlem) og Christian Due (styremedlem). Ove Christian Norheim er daglig leder.

Ingen av styrets medlemmer eller daglig leder har i løpet av de fem siste årene blitt tiltalt eller domfelt for straffbare forhold eller fradømt retten til å delta som medlem av et selskaps styre, ledelse eller tilsynsorganer, eller til å fungere som leder av et selskap. Videre har ingen av styrets medlemmer eller daglig leder i løpet av de siste fem årene vært gjenstand for forvaltningsrettslige anklager eller blitt ilagt sanksjoner (herunder sanksjoner fra bransjeorganisasjoner). Ingen av de forannevnte personer har de siste fem år vært involvert i selskaper som har gått konkurs, blitt satt under bobehandling eller blitt avviklet under vedkommendes periode i Forvalter.

DEL II: YTTERLIGERE OPPLYSNINGER OM FONDENE

4 Organisasjonsform og gjeldende lovgivning

4.1 *Fondet*

Fondet er et norsk aksjeselskap organisert i henhold til og regulert av bestemmelsene i Aksjeloven. Fondet er et alternativt investeringsfond jf. § AIF-loven § 1-2 bokstav a og nærmere bestemt et "tilføringsfond", jf. AIF-loven § 1-2 bokstav f), fordi det skal investere minst 85% av sine eiendeler i Hovedfondet, et annet alternativt investeringsfond. Fondet er ikke gjenstand for produktregulering.

4.2 *Hovedfondet*

Hovedfondet er et norsk aksjeselskap organisert i henhold til og regulert av bestemmelsene i Aksjeloven. Hovedfondet er et alternativt investeringsfond jf. § AIF-loven § 1-2 bokstav a og nærmere bestemt et "mottakerfond", jf. AIF-loven § 1-2 bokstav g), fordi Fondet har eksponering mot Hovedfondet. Hovedfondet er ikke gjenstand for produktregulering.

5 Dato for stiftelse og informasjon om tidspunkt for oppløsning

5.1 *Fondet*

Fondet ble stiftet i Norge 17. august 2023 av Swiss Life Asset Managers Business Management AS (organisasjonsnummer 927 074 710 og forretningsadresse Haakon VII's gate 1, 0161 Oslo).

Fondets levetid skal korrespondere med Hovedfondets levetid til enhver tid. Investorene i Fondet er således forpliktet til å stemme for beslutninger om å forlenge Fondets levetid dersom Hovedfondets levetid forlenges. Fondets generalforsamling kan imidlertid med 2/3 flertall av den samlede aksjekapitalen og stemmene i Fondet vedta å selge alle Fondets aksjer i Hovedfondet før utløpet av Hovedfondets levetid. Skulle Fondets generalforsamling treffe en slik beslutning, og salget godkjennes av styret i Hovedfondet, skal Fondet oppløses etter gjennomføring av aksjesalget. I motsatt fall skal Fondet oppløses samtidig med Hovedfondet så langt dette rimelig praktisk lar seg gjennomføre.

5.2 *Hovedfondet*

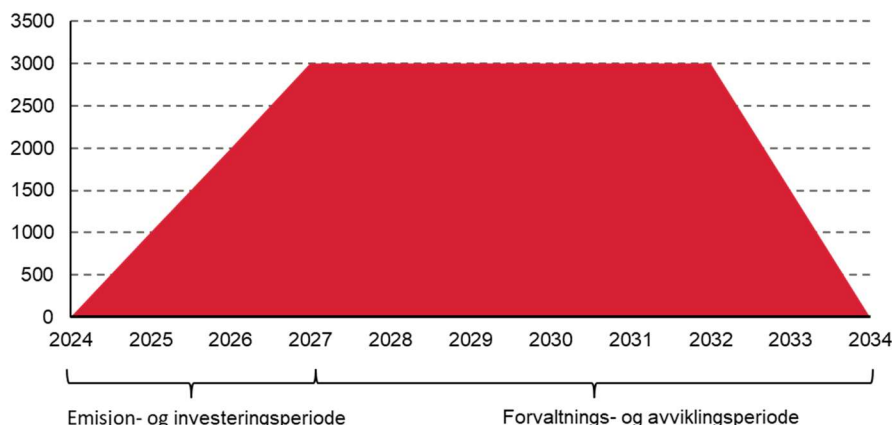
5.2.1 Generelt

Hovedfondet ble stiftet i Norge 17. august 2023 av Swiss Life Asset Managers Business Management AS (organisasjonsnummer 927 074 710 og forretningsadresse Haakon VII's gate 1, 0161 Oslo).

Hovedfondet har i utgangspunktet en levetid på syv år regnet fra utløpet av Investeringsperioden. Forlengelse av Hovedfondets levetid utover nevnte syvårsperiode (med en maksimal forlengelse på fire år, hvor hver forlengelse kan utgjøre opptil to år om gangen) krever skriftlig samtykke fra investorer som representerer minst 2/3 av kommitteringene til investorene i Hovedfondet.

Hovedfondets levetid kan på overordnet nivå inndeles i følgende fire perioder: Emisjonsperiode, Investeringsperiode, Forvaltningsperioden og Avviklingsperioden. Hovedfondet skal avvikles etter at Avviklingsperioden er gjennomført. Skjematisk kan Hovedfondets livsløp illustreres som i figuren nedenfor.

Levetidsillustrasjon
Eksempel på en portefølje på NOK 3.000 mill



5.2.2 Emisjonsperiode og Investeringsperiode

Emisjonsperioden er i utgangspunktet fastsatt å løpe frem til tolv måneder etter første emisjon som gjennomføres mot eksterne investorer i Hovedfondet. Forvalter kan når som helst vedta å avslutte Emisjonsperioden tidligere eller å forlenge Emisjonsperioden med inntil seks måneder. Hovedfondet skal i løpet av Investeringsperioden søke å bygge opp Eiendomsporteføljen ved å foreta Porteføljeinvesteringer på basis av innhentet egenkapital. Investeringsperioden løper i utgangspunktet frem til to år etter datoen for siste kommitteringer i Hovedfondet som foretas av investorer (dvs. kommitteres innen utløpet av Emisjonsperioden), med mindre perioden utvides med inntil tolv måneder av Forvalter med samtykke fra Investorkomiteen. Etter utløpet av Investeringsperioden skal Hovedfondet ikke foreta Nye Investeringer, men kan kun kalle inn kapital for formålene angitt i punkt 6.2.2 i aksjonæravtalen for Hovedfondet (Vedlegg 8 til Prospektet).

5.2.3 Forvaltningsperioden

For den enkelte investering starter Forvaltningsperioden umiddelbart etter at den aktuelle Porteføljeinvesteringen er gjennomført. Forvaltningsperioden varer i syv år regnet fra utløpet av Investeringsperioden eller inntil samtlige Porteføljeinvesteringer er realisert.

I Forvaltningsperioden skal Hovedfondet i samarbeid med Forvalter og andre leverandører, arbeide for å maksimere verdiene i Eiendomsporteføljen. Dette skal gjøres gjennom aktiv forvaltning av Eiendomsporteføljen, oppfølging og løpende beslutninger relatert til Eiendomsinvesteringene, samt aktiv utøvelse av eierrettigheter i Porteføljeselskapene, i henhold til blant annet forvaltningsavtalen med Swiss Life Asset Managers Funds AS. I Forvaltningsperioden vil det også kunne gjennomføres realisasjoner av eksisterende investeringer med påfølgende nye investeringer (reinvesteringer) som beskrevet i punkt 8.5 i aksjonæravtalen for Hovedfondet (Vedlegg 8 til Prospektet). Dersom det gjennomføres realisasjoner uten noen påfølgende reinvestering, vil likviditetsoverskuddet fra den aktuelle realisasjonen som utgangspunkt utbetales til aksjonærene forutsatt at det er adgang til dette.

5.2.4 Avviklingsperioden

I Avviklingsperioden skal den del av Eiendomsporteføljen som ikke tidligere er realisert, markedsføres for ulike potensielle kjøpere med sikte på å realisere de underliggende verdiene i Hovedfondet, enten enkeltvis eller samlet til priser som sikrer best mulig økonomisk avkastning. Etter at Hovedfondets gjeld, forpliktelser og kostnader mv. er dekket, vil Hovedfondet foreta utbetalinger til investorene innenfor rammene av gjeldende aksje- og regnskapslovgivning. Målsetningen er at Eiendomsporteføljen skal være realisert ved utløpet av Avviklingsperioden, og at gjenværende selskaper i Fondsstrukturen oppløses i samsvar med gjeldende lovgivning.

Mot slutten av Avviklingsperioden vil Eiendomsporteføljen fortsatt kunne bestå av et antall Porteføljeselskaper. En slik situasjon kan tenkes å oppstå blant annet dersom det generelle kapitalmarkedet er inne i en nedgangsperiode, akkurat har vært igjennom en nedgangsperiode og/eller at de aktuelle Porteføljeselskapene har finansielle problemer. Dersom styret i Hovedfondet vurderer den aktuelle situasjonen slik at det ikke er mulig å avvikle hele Eiendomsporteføljen på en tilfredsstillende måte innen utløpet av Avviklingsperioden, skal styret utarbeide og vedta en plan for realisasjon av gjenværende eierandeler og oppgjør av eventuelle forpliktelser. Dersom planen innebærer at Avviklingsperioden får en varighet på mer enn ett år lenger enn Hovedfondets til enhver tid gjeldende levetid, skal planen legges frem for investorene i Hovedfondet. Godkjenning av planen krever tilslutning fra investorer som representerer minst 50 % av totalt kommittert kapital i Hovedfondet.

5.2.5 Overskuddslikviditet

I løpet av Hovedfondets levetid skal tilgjengelig overskuddslikviditet som utgangspunkt søkes utbetalt til investorene i den utstrekning det er adgang til det i henhold til den til enhver tid gjeldende lovgivning og hensyntatt Hovedfondets alminnelige likviditetsforvaltning (se nærmere om Likviditetsforvaltning i punkt 8.5 under). Overskuddslikviditet i Hovedfondet vil normalt utgjøre utbetalinger, herunder salgsproyen, fra Porteføljeselskapene som ikke reinvesteres, med fradrag for løpende kostnader og nødvendige avsetninger for fremtidige kostnader og eventuelle fremtidige kapitaltilførsler til Porteføljeselskapene. For ordens skyld presiseres at overskuddslikviditet i denne sammenheng ikke omfatter likviditet som er innhentet fra aksjonærene i Hovedfondet, men som ennå ikke er investert.

6 **Formål etter vedtektene**

I henhold til vedtektenes § 3 er Fondets formål å eie aksjer i Hovedfondet, herunder å bidra til kapitalisering av Hovedfondet gjennom innskudd av kapital og det som står i naturlig forbindelse med dette. Fondet vil søke å gjennomføre emisjoner med det siktemål å benytte innskutt kapital til å kommittere seg til å delta i suksessive emisjoner i Hovedfondet.

Hovedfondets formål, som angitt i vedtektene § 2, er investering i fast eiendom enten direkte eller indirekte gjennom andre selskaper, herunder gjennom hjemmelsselskap, sameier, aksjer eller andeler i andre selskaper, samt verdipapirer og lån og alt som hermed står i forbindelse.

Fondets vedtekter er inntatt som Vedlegg 1, og Hovedfondets vedtekter er inntatt som Vedlegg 2 til Prospektet.

7 **Antall aksjer, pålydende verdi og utstedte rettigheter til aksjene**

7.1 *Fondet*

7.1.1 Aksjer, aksjeklasser og pålydende verdi

Fondet gjennomførte sin første emisjon 6. desember 2024. Per Prospektdato har Fondet en aksjekapital på NOK 510.000 fordelt på 510.000 aksjer, hver pålydende NOK 1.

Fondet har én aksjeklasse, hvor hver aksje gir like rettigheter, herunder representerer hver aksje én stemme på generalforsamling og gir lik rett ved utdeling av utbytte. Det foreligger ikke stemmerettsbegrensninger på aksjene, men aksjonærene har gjennom Bestillingsblanketter forpliktet seg til å stemme slik at Fondets og Hovedfondets investeringsstrategi gjennomføres og reflekteres i selskapsrettslige vedtak. Forvalter er gjennom Bestillingsblanketter gitt fullmakt til å stemme på deres vegne for å sikre gjennomføringen av nærmere angitte forhold.

7.1.2 Overdragelser

Overføring av Fondets aksjer er ikke betinget av Styrets samtykke. I henhold til vedtektenes § 6 er overføring av Fondets aksjer betinget av at erververen inngår eller tiltrer bestillingsblankett akseptert av Styret. De øvrige aksjonærene har ikke forkjøpsrett ved aksjeoverføring.

7.1.3 Fortrinnsrett

I henhold til Bestillingsblanketten har eksisterende aksjonærer ikke fortrinnsrett til å tegne aksjer ved Emisjonen og eventuelle Etterfølgende Emisjoner, og at Aksjeloven § 10-4 således skal fravikes, jf. §10-5. Aksjelovens formkrav vil følges ved Emisjonen og Etterfølgende Emisjoner.

7.1.4 Utdelinger

Realisasjonsgevinster og utdelinger som tilfaller Fondet og som ikke reinvesteres vil være gjenstand for løpende utdelinger til Fondets aksjonærer i den utstrekning det er adgang til det i henhold til den til enhver tid gjeldende lovgivning og hensyntatt Fondets alminnelige likviditetsforvaltning. Utbytte utdeles på grunnlag av foregående års resultat og vedtas med alminnelig flertall på generalforsamling(er) påfølgende år, se Aksjeloven §§ 8-1, 8-2, 8-2a-c og 8-3. Ved avvikling av Fondet vil utdeling av eventuelt overskudd skje i overensstemmelse med reglene i Aksjelovens kapittel 16. Aksjonærene har lik rett til utdeling ved en eventuell avvikling eller likvidasjon av Fondet. Norsk beskatning av utenlandske aksjonærer, herunder trekk av kildeskatt på utbytte, er beskrevet under punkt 32.4 nedenfor.

7.2 Hovedfondet

7.2.1 Aksjer, aksjeklasser og pålydende verdi

Hovedfondet gjennomførte sin første emisjon 6. desember 2024. Per Prospektdato har Hovedfondet en aksjekapital på NOK 16.000.000 fordelt på 16.000.000 aksjer, hver pålydende NOK 1.

Hovedfondet vil ha tre aksjeklasser, hvorefter Forvalteren skal tegne B-aksjer, ansatte hos Forvalter og/eller hos selskap tilknyttet Forvalter skal tegne C-aksjer og øvrige investorer skal tegne A aksjer i Fondet. Hver aksje skal ha like rettigheter, bortsett fra at B-aksjen skal gi rett til å utpeke styret i Hovedfondet og motta eventuell gevinstdeling (se nærmere nedenfor) i tillegg til ordinære utdelinger basert på kommittering. Videre skal ingen aksjonær med A-aksjer direkte eller gjennom nærstående kunne stemme for mer enn 89 % av stemmene i Hovedfondet, og eventuelle overskuddsstemmer vil tilfalle B-aksjene så lenge slikt overskudd eksisterer. Videre vil C-aksjene ha rett til 50 % reduksjon av Forvaltningshonoraret i henhold til aksjonæravtalen punkt 7.3.4, samt at C-aksjene ikke vil være gjenstand for "Equity Profit Interest" i henhold til punkt 16.6 i aksjonæravtalen.

I henhold til punkt 8.1 i aksjonæravtalen har Forvalter, som eier av B-aksjene, rett til å motta en særlig gevinstdeling dersom Hovedfondet når visse avkastningsmål (gevinstdeling), nærmere bestemt dersom Hovedfondets avkastning overstiger 6 % p.a. Eventuell gevinstdeling vil deles ut til Forvalter som utbytte på B-aksjene og kommer i tillegg til den ordinære avkastningen som Forvalter mottar på sin direkte eller indirekte investering i Hovedfondet, som vil utgjøre 1 % av totale kommitteringer. Investorer i Fondet gjøres for ordens skyld uttrykkelig oppmerksomme på at eventuell gevinstdeling vil redusere nettoavkastningen for investorene i Fondet. Et regneeksempel som viser distribusjonsmekanismen og gevinstdeling i Hovedfondet gitt en viss avkastning finnes i aksjonæravtalen for Hovedfondet (Vedlegg 8 til Prospekt).

Per Prospektdato eier Fondet 364.617 A-aksjer i Hovedfondet, dvs. 2,28 % av Hovedfondets kapital. Fondets andel av stemmerettigheter i Hovedfondet er 2,28 %.

7.2.2 Overdragelser

I henhold til aksjonæravtalens punkt 11 krever overdragelse eller pantsettelse av aksjer i Hovedfondet samtykke fra styret i Hovedfondet. Slikt samtykke kan nektes for eksempel dersom den aktuelle erververen ikke anses å ha tilstrekkelig finansiell soliditet, er en konkurrent mv. Styret skal alltid nekte overdragelse av aksjer dersom ny aksjeeier ikke har tiltrådt aksjonæravtalen. Investorene har ikke forkjøpsrett ved eierskifte av Hovedfondets aksjer. Investorene kan ikke kreve at deres aksjer innløses eller å kjøpe andre aksjonærers aksjer, og investorene aksepterer at Aksjelovens regler om innløsning og utløsning fravikes.

7.2.3 Utdelinger

Etter investeringsperioden for Hovedfondet vil Hovedfondet søke å utdele tilgjengelig kapital på minimum en årlig basis basert på resultatene i det foregående år. Prinsippene beskrevet i punkt 7.1 over er i stor grad tilsvarende for Hovedfondet, men likevel slik at utdelinger fra Hovedfondet (inkludert ved avvikling) gjøres ulikt basert på aksjeklassene og hvor Forvalter har rett til gevinstdeling på nærmere bestemte vilkår. Se nærmere om utdelingsmekanismen og vilkårene for slik gevinstdeling i Hovedfondet i punkt 11.2.

Investorene i Hovedfondet er underlagt en tilbakebetalingsplikt (såkalt "investor giveback") dersom Hovedfondet i forbindelse med realisering av investeringer har stilt garantier og det reises krav mot Hovedfondet eller noen Hovedfondet har holdt skadesløs. I slike tilfeller kan styret kreve at investorene tilbakebetaler mottatte utdelinger, men investorene må i så fall varsles om dette senest innen fem år etter oppløsning av Hovedfondet. Tilbakebetalingsplikten er begrenset til det laveste av (i) 25 % av totale kommitteringer i Hovedfondet (ii) totalt utdelt beløp. Tilsvarende er Forvalter pliktig å tilbakebetale beløp som overskrider det Forvalter har rett til i gevinstdeling (etter skatt).

8 Informasjon om virksomheten til utsteder

8.1 Økonomisk målsetning

Fondenes økonomiske målsetning er å legge til rette for en risikojustert avkastning på den kapital som til enhver tid er innbetalt fra investorene, blant annet ved å kunne foreta årlige utbetalinger til investorene. Som innbetalt kapital regnes i denne sammenheng all kapital som er innbetalt med fradrag for utdelinger. Avkastningen skal søkes oppnådd gjennom en kombinasjon av direkteavkastning og verdistigning på Eiendomsporteføljen. Direkteavkastningen vil knytte seg til løpende utbetalinger fra Porteføljeselskapene relatert til leieinntekter fra Eiendomsinvesteringene fratrasket alle påløpte kostnader og avdrag på lån. Verdistigningen på Eiendomsporteføljen knytter seg til verdistigning på Eiendomsinvesteringene. Verdiendring i Eiendomsporteføljen vil normalt være to til tre ganger større sammenlignet med verdiendring på Eiendomsinvesteringene på grunn av fremmedkapitalfinansiering. Fremmedkapitalfinansiering gjør at egenkapital blir mer sensitiv til endringer i eiendomsverdiene. Verdiendring på Eiendomsinvesteringene knytter seg til endringer i markedsførhold og spesifikke forhold knyttet til den enkelte Eiendomsinvestering. Gjennom aktiv oppfølging av den enkelte Eiendomsinvestering skal Forvalter søke å oppnå verdistigning på Eiendomsinvesteringene.

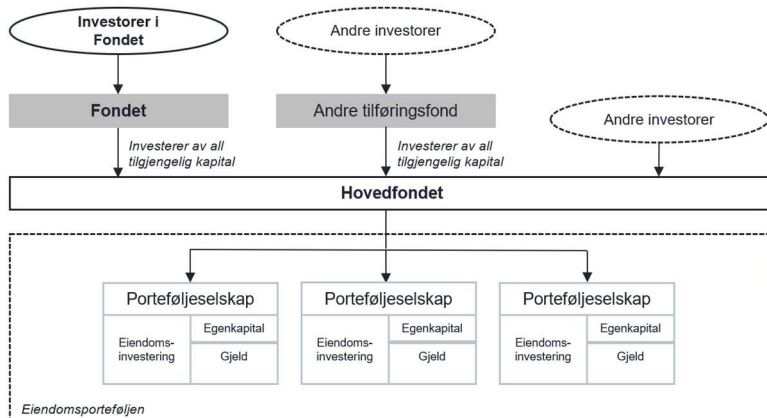
Avkastningen til investorene avledes av den felles underliggende Eiendomsporteføljen, men kostnadene knyttet til Fondene er ulike. Investorene i Fondet vil oppnå en lavere avkastning enn investorene i Hovedfondet fordi kapitalen innbetales tidligere i Fondet enn i Hovedfondet. I tillegg er samlede direkte og indirekte kostnader knyttet til Fondet høyere enn i Hovedfondet. De kostnadene som belastes Fondet i henhold til dets løpende avtaler er nærmere beskrevet under punkt 11.1 nedenfor.

8.2 Selskapsstrukturen

Fondet har som eneste formål å investere all tilgjengelig kapital i Hovedfondet samt drive alminnelig likviditetsforvaltning av Fondets kapital i påvente av at Hovedfondet suksessivt kaller inn kapital fra investorene (herunder Fondet) og gjennomfører emisjoner etter behov. Tilgjengelig kapital som investorene har innbetalt til Fondet skal søkes plassert på en måte som sikrer at Fondet kan møte sine investeringsforpliktelser samt oppnå en hensiktsmessig, risikojustert avkastning på midlene.

Hovedfondet investerer i Porteføljeselskaper og vil legge til rette for en effektiv og hensiktsmessig organisering av blant annet kapitalflyt, eierforhold, forvaltning og administrasjon. Hovedfondets investeringer i Porteføljeselskapene vil primært bestå av egenkapital- og gjeldsinstrumenter. Hovedfondets samlede investeringer omtales som Eiendomsporteføljen. Porteføljeselskapene vil direkte eller indirekte være eier av eiendomsmasse, tomt(er), hjemler, løsøre mv. (Eiendomsinvestering) som direkte eller indirekte vil være finansiert med egenkapital og gjeld.

Selskapsstrukturen kan på overordnet nivå illustreres som vist i følgende figur:



8.3 Nærmere om Porteføljeselskapene

8.3.1 Generelt

Porteføljeselskapene omtales ofte som finansielle eiendomsprosjekter. Slike prosjekter består ofte av ett eller flere bygg, én eller flere leiekontrakter, samt tilhørende egenkapital og fremmedkapitalfinansiering.

Prosjektilretteleggers oppgave består gjerne i å inngå avtale om kjøp av eiendommen eller kjøp av eierselskapet til eiendommen, fremforhandle leiekontrakt, arrangere pantelånsfinansiering og eventuell annen finansiering, formidle egenkapital fra finansielle investorer og etablere en adekvat selskapsstruktur. Selskaper som opprettes på denne måten har normalt ingen ansatte og inngår derfor avtaler med tredjepart om nødvendige tjenesteleveranser. Det vil som regel være selskapenes styre, herunder styrer i underselskaper, som foretar overordnede beslutninger og inngår avtaler med tjenesteleverandører.

8.3.2 Drift

Porteføljeselskapene vil som eier følge opp Eiendomsinvesteringen og leietaker gjennom at det inngås avtale med en teknisk og kommersiell forvalter. Leieavtalene vil fastsette hvilke oppgaver som skal besørges av porteføljeselskapene, selv om leietaker ofte for enbrugerbygg har hovedansvaret for løpende vedlikehold og til dels tekniske installasjoner. En sentral oppgave som ofte ligger til Porteføljeselskapet, er forsikring av Eiendomsinvesteringen og håndtering av eventuelle utbygninger og oppgraderinger.

8.3.3 Økonomisk avkastning

Porteføljeselskapene er ofte etablert med målsetting om å gi en gjennomsnittlig egenkapitalavkastning på 8–15 % p.a. over den initiale leiekontraktens varighet og basert på en belåningsgrad på 50–65 % av Porteføljeselskapets total kapital. Leiekontrakten har ofte en initiell varighet på tre til 20 år, og det legges gjerne til grunn at Eiendomsinvesteringen ved utløp av eierperioden kan selges til samme nominelle verdi som på investeringstidspunktet.

8.3.4 Løpende avkastning

De planlagte årlige utdelingene til egenkapitalinvestorene i Porteføljeselskapene utgjør ofte 5–8 % p.a. Eventuelle uforutsette kostnader reduserer de planlagte utdelingene. Utvidelser av inngåtte leieavtaler kan på den andre siden øke inntektene og dermed utdelingene.

8.3.5 Verdiendring

I tillegg til løpende avkastning, vil Porteføljeselskapets faktiske avkastning påvirkes av Eiendomsinvesteringens faktiske realisasjonsverdi. Eiendomsinvesteringens realisasjonsverdi påvirkes av markedsforholdene og forhold relatert til den konkrete Eiendomsinvesteringen. Eiendommene kan blant annet stige i verdi dersom markedsforholdene er gunstigere på salgstidspunktet enn på kjøpstidspunktet, og kan tilsvarende falle i verdi

dersom markedsforholdene forverres på salgstidspunktet. Forvalter skal søke å oppnå verdistigning på Eiendomsinvesteringene gjennom aktiv oppfølging og strategiske beslutninger.

8.3.6 Belåning i Porteføljeselskapene

Som nevnt i punkt 8.3 ovenfor vil Porteføljeselskapene ofte ha en belåningsgrad på 50 %–65 % av totalkapitalen. Formålet med belåningen er å redusere kravet til investert egenkapital for hver enkelt Eiendomsinvestering og å øke forventet avkastning for egenkapitalen. Økt forventet avkastning øker også risikoen sammenlignet med en ubelånt investering. Det gjelder ikke noen spesifikk begrensning for belåning i Porteføljeselskapene.

Risikoene og konsekvensene knyttet til belåning i Porteføljeselskapene kan inkludere følgende:

- En andel av Porteføljeselskapets kontantstrøm (leieinntekter med fradrag for kostnader og renteutgifter) må som regel anvendes til å betale avdrag på lån, noe som kan redusere de løpende utdelingene til aksjeeierne i forhold til Porteføljeselskapets samlede forventede avkastning.
- Verdiendringen for en egenkapitalinvestering er vanligvis to til tre ganger større sammenlignet med endringen i verdien av selve Eiendomsinvesteringen.
- Et fall i verdien av Eiendomsinvesteringer kan føre til et forholdsmessig større fall i verdi på aksjene utstedt av Porteføljeselskapet.
- Når Porteføljeselskapene lånefinansierer inngår de vanligvis låneavtaler der långiver kan kreve at Hovedfondet gir garantier eller påtar seg annet ansvar for Porteføljeselskapenes låneforpliktelser. Det er mulig at lån må refinansieres før de underliggende investeringene realiseres. Dette kan medføre nye lånebetingelser som enten er dårligere eller gunstigere.

I tillegg kan forhandlingene om refinansiering gjøre det vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppnå refinansiering. Lånefinansieringene til Porteføljeselskapene vil vanligvis være i form av banklån sikret med pant i eiendommen eller obligasjonslån. I tillegg kan Porteføljeselskapene også benytte selgerkreditt og/eller andre innrømmelser fra selger som delvis eller full belåning.

Videre vil låneavtalene normalt inneholde en rekke sentrale betingelser som til enhver tid må være oppfylt av de respektive Porteføljeselskapene. Slike betingelser vil blant annet omfatte krav til (i) minimumsverdi av eiendommen i forhold til lånets størrelse, (ii) nivå på netto leieinntekter i forhold til rentekostnader og/eller avdrag og (iii) rettidig betaling av renter og avdrag. Porteføljeselskapene kan inngå separate låneavtaler, som del av en samlet sikkerhetspakke er knyttet opp til andre Porteføljeselskaper eller datterselskaper av slike Porteføljeselskaper.

Typiske kostnader for porteføljeselskapene i forbindelse med belåningen, er kostnader relatert til etableringen av låneforholdet og margin. Etableringskostnadene varierer, men ligger ofte rundt 0,5 % av lånebeløpet. Marginen varierer også, blant annet avhengig av land, markeds klima, type investering mv., og ligger vanligvis i størrelsesorden 0,8–2,5 % p.a. av lånebeløpet. Andre kostnader forbundet med belåningen kan også forekomme, for eksempel gebyrer ved førtidig innfrielse.

8.4 Kapitalstruktur

8.4.1 Fondet

Per Prospektdato er det gjennomført én emisjon i Fondet, hvor det ble kalt inn kapital fra investorer som hadde foretatt bestillinger for totalt NOK 12.750.000. Fondet planlegger å innhente ytterligere egenkapital gjennom Emisjonen, samt eventuelle Etterfølgende Emisjoner i løpet av Emisjonsperioden.

Per Prospektdato har Fondet ingen langsiktig eller kortsiktig gjeld. Fondet kan på nærmere vilkår ta opp lån på opptil 20 % av innbetalt kapital for å sikre kortsiktige likviditetsbehov.

8.4.2 Hovedfondet

Oppbygging av Eiendomsporteføljen vil i hovedsak finansieres gjennom tilførsel av egenkapital til Hovedfondet i form av emisjoner rettet mot profesjonelle investorer. Målsetningen er å oppnå en total kommittert kapital i Hovedfondet på maksimalt NOK 3.000.000.000 innen utløpet av Emisjonsperioden, slik at Hovedfondet gis en hensiktsmessig kapitaltyngde i forhold til sine økonomiske mål og investeringsrammer. En kapitalbase på oppimot NOK 3.000.000.000 antas å være tilstrekkelig for å gi tilgang til leietakere som driver større virksomheter og som gjennomgående har bedre kredittverdighet enn mindre virksomheter, samt at Eiendomsporteføljen oppnår en gunstig diversifisering. Samtidig er en kapitalbase på maksimalt NOK 3.000.000.000 ikke større enn at Eiendomsporteføljen vil kunne avhendes på flere forskjellige måter innenfor den planlagte levetiden. Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at Hovedfondet kan ha en vesentlig lavere kapitalbase enn NOK 3.000.000.000, og at dette ikke vil gi noen investorer i Fondet rett til å trekke tilbake sine bestillinger.

Investorer som ikke har anledning til å investere direkte i Hovedfondet og som ønsker indirekte økonomisk eksponering mot Hovedfondet, kan tegne aksjer i Fondet. Forvalter skal innenfor gjeldende lovgivning søke å innhente kapital fra fond som har som eneste formål å investere i Hovedfondet (tilføringsfond), herunder aktører som bistår slike fond med kapitalinnhenting.

Per Prospektdato er det gjennomført én emisjon i Hovedfondet hvor investorer totalt har kommittert NOK 539.745.000, hvorav Fondet har kommittert NOK 12.300.000. Per Prospektdato har Hovedfondet innkalt NOK 400.000.000 gjennom en kapitalforhøyelse der det ble tegnet 16.000.000 aksjer i fondet, hvorav Fondet tegnet 364.617 aksjer.

Per Prospektdato planlegges det å innhente ytterligere kapital til Hovedfondet fra investorer som kommitterer seg til å delta i suksessive emisjoner. Det kan også gjennomføres etterfølgende kommitteringer i Hovedfondet innen utløpet av Emisjonsperioden.

Hovedfondet kan ta opp fremmedkapital og yte garantier (se punktet om "*Belåning og garantier*" i punkt 8.5 nedenfor).

8.5 Hovedfondets investeringsmandat

Fondet skal investere all tilgjengelig kapital i Hovedfondet. Hovedfondets investeringsmandat vil således utgjøre de underliggende investeringsbegrensningene for Fondet.

Eventuelle brudd på mandatet og investeringsrestriksjonene vil rapporteres og eskaleres i henhold til interne prosedyrer hos Forvalter. Dersom bruddet ikke er av forbigående art eller ikke kan repareres (eller faktisk blir reparert), vil Forvalter og Fondets respektive styrer orienteres. Hvorvidt eventuelle brudd rapporteres til Fondets investorer, beror på beslutninger foretatt av Fondets styre. Det er ingen faste rammer for rapportering utover det som følger av AIF-lovens kapittel 4. Dersom det avdekkes brudd på investeringsmandatet og investeringsbegrensningene til Hovedfondet vil dette rapporteres til Hovedfondet og dets investorer i henhold til det til enhver tid gjeldende avtaleverk og AIF-lovens kapittel 4. Styret i Hovedfondet vil vurdere alvorligheten av forholdet, informasjon til Hovedfondets investorer (som inkluderer Fondet) og behov for nødvendige tiltak.

Hovedfondets investeringsrammer følger av aksjonæravtalen for Hovedfondet (Vedlegg 8 til Prospektet). Investeringsmandatet er utformet med sikte på å oppnå Hovedfondets økonomiske målsetning, og er tilpasset de særskilte kjennetegn for Eiendomssegmentet. Under dette punkt 8.5 følger en norsk oppsummering av sentrale punkter investeringsmandatet som følger av aksjonæravtalen for Hovedfondet, slik denne er utformet per Prospektdato. For ordens skyld, den engelskspråklige reguleringen i aksjonæravtalen for Hovedfondet går foran ved eventuell motstrid.

OPPSUMMERING AV INVESTERINGSMANDAT

Hovedfondets investeringsmålsetting	Hovedfondet skal primært investere i næringsseiendom i Norden, med unntak av Island. Hovedfondet skal primært gjøre investeringer, direkte eller indirekte gjennom holdingsselskaper, aksjer eller andeler i andre selskaper og i verdipapirer, lån og andre finansielle instrumenter. Hovedfondet vil søke å oppnå en risikojustert avkastning til investorene, gjennom en kombinasjon av inntekter og kapitalgevinster fra sine investeringer. Inntekter forventes hovedsakelig å bestå av leieinntekter fra Eiendomsinvesteringene (minus utgifter og kostnader), mens kapitalgevinster forventes å hovedsakelig bestå av gevinster oppnådd ved salg av investeringene.
Instrumenter	Egenkapital- og gjeldsinstrumenter, inkludert, men ikke begrenset til, aksjer, selskapsandeler og aksjonærlån, konvertible instrumenter, eierinteresser og deltakelse i aksjeselskaper og kommandittselskaper mv., og andre verdipapirer og egenkapitalinstrumenter og derivater av disse.
Hovedsakelig investeringsfokus og retningslinjer	Hovedfondet skal primært investere i tråd med følgende retningslinjer: a) <u>Målmarked:</u> Hovedfondet vil hovedsakelig fokusere på næringsseiendom innenfor segmentene logistikk, kontor, varelager, lett industri og handel (inkludert kombinasjonsbygg), i Norden, med unntak av Island (Danmark, Finland, Norge og Sverige). b) <u>Utviklingseiendom:</u> Hovedfondet kan investere i både (i) ferdigutviklet eiendom og (ii) utviklingseiendom dersom reguleringsplanen for området er ferdigstilt og Forvalter vurderer utviklingsrisikoen som akseptabel. c) <u>Diversifisering:</u> Hovedfondets eksponering mot (i) en enkelt leietaker, (ii) en geografisk region, (iii) en leietakerbransje, og (iv) type bygg, skal vurderes i forbindelse med en investering. Eiendomsporteføljen skal søkes diversifisert på punktene (i)–(iv), men dette skal ikke innebære noen absolutte diversifikasjonsterskler. d) <u>Tilleggsinvesteringer:</u> Hovedfondet kan generelt gjøre tilleggsinvesteringer som gir eksponering mot utviklingsprosjekter og oppgraderinger i tilknytning til en eksisterende Eiendomsinvestering. For ordens skyld, dette punkt d) begrenses ikke av punkt b) ovenfor. Hovedfondet kan investere opptil 20 % av totale kommitteringer i næringsseiendom og Underfond som investerer i næringsseiendom, som faller utenfor retningslinjene i punkt a) eller b) ovenfor.
Eksklusjoner	Hovedfondet skal ikke investere i Porteføljeselskaper som er (i) involvert i alvorlige og/eller systematiske brudd på allment aksepterte internasjonale normer for ansvarlig virksomhetsatferd når det gjelder menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, korrupsjon og økonomisk kriminalitet, eller (ii) direkte knyttet til følgende bransjer: gambling, ulovlige våpen og atomvåpen og voksenunderholdning.

ESG	Hovedfondets investeringer skal være forenlig med Hovedfondets miljømessige og sosiale egenskaper som beskrevet i Vedlegg 18 og Vedlegg 19.
Underfond	Forvalter kan opprette underfond som har lignende eller mer begrenset investeringsmandat enn Hovedfondet (Underfond). Med de restriksjoner som følger nedenfor, kan Hovedfondet investere i slike Underfond sammen med andre investorer (som både kan være andre mandater som forvaltes av Forvalter eller selskaper i Forvalters gruppe, eller eksterne investorer).
Investeringsrestriksjoner	Følgende restriksjoner gjelder for Hovedfondets investeringer: a) Hovedfondet kan foreta (i) kontrollinvesteringer; og (ii) ikke-kontrollerende investeringer hvis Hovedfondet har rett til å kreve salg av Eiendomsinvesteringen (gjennom avtale om «trigger» som kan være kvalifisert ved tids- og/eller beløpstærskler). b) Hovedfondet kan investere opptil 20 % av total kommitteringer i næringseiendom som faller utenfor retningslinjene i punkt a) eller b) i avsnittet "Hovedsakelig investeringsfokus og retningslinjer" ovenfor. c) Hovedfondet skal ikke investere i noterte selskaper, utenom (i) investeringer som foretas med sikte på å stryke det aktuelle Fondet fra notering, og (ii) investeringer som blir notert eller instrumenter som mottas i forbindelse med en realisasjon av allerede eksisterende Investeringer). d) Hovedfondet kan etter beslutning i Styret gjennomføre valutasikringsavtaler og renteswapper. e) Hovedfondet skal ikke investere mer i en enkelt eiendom innenfor Målmarkedet enn det høyeste av (i) 20 % av de totale kommitteringene, eller (ii) NOK 300 millioner, uten forutgående samtykke fra Investorkomiteen. f) Hovedfondet skal ikke investere i andre kollektive investeringsstrukturer (herunder Underfond) uten å sikre at forvaltningskostnader eller resultatavhengige kostnader tilknyttet slik investering blir trukket fra forvaltningshonoraret og gevinstdelingen som Forvalter mottar. Restriksjonene a)–e) ovenfor gjelder tilsvarende for de underliggende investeringene til ethvert Underfond som Hovedfondet investerer i.
Belåning og garantier	Hovedfondet kan ta opp kortsiktige eller langsiktige lån og avgi garantier for Porteføljeselskapene og deres holdingsselskapers låneopptak, under den forutsetning at det totale utestående låne-/garantibeløpet for alle slike låneopptak gjort av Hovedfondet og garantier avgitt av Hovedfondet ikke overstiger 50 % (i hvert tilfelle målt på tidspunktet hvor det relevante lånet tas opp/garantien avgis av Hovedfondet) av summen av (A) det høyeste av (i) den seneste tilgjengelige verdsettelsen av Hovedfondets portefølje som er inntatt i rapportering til investorene på dette tidspunktet og (ii) verdsettelse av Hovedfondets portefølje (eller hvis relevant deler av denne, i hvilket tilfelle verdsettelsen av andre deler kan basere seg på verdsettelsen nevnt under (i)) foretatt av långiverne i tilknytning til det relevante låneopptaket/garantistillelsen; og (B) alle kontanter i den totale fondsstrukturen og total uinnkalt kommittert kapital. Hovedfondet og Forvalter

	skal være spesielt varsom for at avgivelse av garantier kan innebære interessekonflikter, jf. punkt 8.9 nedenfor. Nevnte låneopptak og garantier kan sikres i Hovedfondets eiendeler, inkludert uinnkalte kommitteringer. Låneavtalene til Porteføljeselskapene kan få konsekvenser for Hovedfondet. Noen långivere kan stille særlige vilkår for låneopptaket og fremtidig brudd på lånevilkårene kan forekomme. Hvor Porteføljeselskapene ikke oppfyller lånevilkårene kan det medføre økt lånemargin, forfall med påfølgende refinansiering eller salg av eiendommen. Hovedfondet kan på grunn av eventuelle brudd miste deler av eller hele sin investering i Porteføljeselskapet. I tillegg vil en lånefinansiering i Porteføljeselskapene kunne medføre at et verdifall på Eiendomsinvesteringene gir et forholdsmessig større verdifall på aksjene utstedt av Porteføljeselskapet. Hovedfondet kan miste deler av eller hele sin investering i Porteføljeselskapet dersom verdifallet overstiger verdien av Hovedfondets investering. Porteføljeselskapene kan ta opp både langsiktige og kortsiktige lån uten å være gjenstand for de ovennevnte restriksjonene. Restriksjonene vil kun gjelde for eventuelle garantier stilt av Hovedfondet i tilknytning til slike låneopptak. Porteføljeselskap kan avgi garantier for lån til andre Porteføljeselskap (kryssgarantier). For ordens skyld, ovennevnte begrensninger gjelder ikke for og begrenser ikke garantier fra Hovedfondet i bl.a. kjøps- og salgssavtaler knyttet til Porteføljeselskaper eller Eiendomsinvesteringer.
Broinvesteringer	Hovedfondet kan gjøre investeringer, både under og etter Investeringsperioden, som overstiger den investeringen Hovedfondet har behov for, med siktemål å selge eller syndikere denne investeringen innen 12 måneder etter den ble gjort (Broinvestering). Hvis en Broinvestering resulterer i overskridelse av noen av investeringsrestriksjonene som gjelder for Hovedfondet, skal Forvalteren bruke rimelige tiltak for å realisere broinvesteringen innen 12 måneder etter den ble ervervet.
Avhendelse av investeringer	Forvalteren kan bestemme at investeringer skal realiseres når som helst i Hovedfondets levetid (både under og etter Investeringsperioden).
Ko-investeringer	Forvalteren kan, etter eget skjønn, velge å tilby ko-investeringer til en eller flere av investorene i Hovedfondet, eller andre, og etter eget skjønn allokere slike investeringsmuligheter og bestemme vilkårene de skal gjøres på.
VURDERINGSKRITERIER	
Generelt	Investeringsmulighetene skal vurderes på individuell basis innenfor de overordnede begrensningene som følger av investeringsmandatet, og skal for øvrig vurderes etter beste skjønn og alminnelig anerkjente metoder og teknikker. Vurderinger bør, blant annet, omfatte følgende:
Kjøpspris sammenlignet med nybyggingskostnad og oppgraderingsbehov	Eiendomsinvesteringens (indirekte) kjøpspris skal vurderes opp mot blant annet (i) kostnaden ved oppføring av tilsvarende nybygg, og (ii) antatt oppgraderingsbehov i leieavtaleperioden og ved utløpet av avtaleperioden;
Leietaker	Leietaker skal ha en kredittverdighet som sannsynliggjør at leietaker kan oppfylle sine forpliktelser over perioden. Videre skal leietakers vekst og

	ekspansjonsplaner vektlegges i forhold til fremtidig arealbehov og muligheter for videreutvikling og ekspansjon av leieforholdet; og
Bortfall av leieavtale	Dersom et leieforhold knyttet til en Eiendomsinvestering bortfaller, avsluttes eller på annet måte opphører, skal Hovedfondet ved Forvalter delta i beslutninger for å håndtere slikt opphør. Mulige tiltak kan omfatte inngåelse av nye leieavtaler, avhendelse av Investeringen, Tilleggsinvesteringer, samt kombinasjoner av ovennevnte.
REINVESTERINGER	
Reinvestering	Hovedfondet kan reinvestere beløp: a) som er innkalt, men som ikke anvendes til sitt tilsiktede formål (f.eks. hvis investeringer ikke gjøres som planlagt mv.), og slike beløp skal behandles som om de aldri ble innkalt dersom de distribueres til investorene; b) som er salgsproveny fra investeringer (oppad begrenset til kostpris) som helt eller delvis er realisert innen tolv måneder etter investeringstidspunktet (eller slik lengre periode som godkjennes av Investorkomiteen); c) som, uansett opphav, tilsvarer et beløp opptil de samlede beløp som er innkalt for å dekke etableringskostnader og driftskostnader (herunder forvaltningshonoraret, transaksjonshonorar til gruppeselskaper mv.) til Hovedfondet; eller d) som er salgsproveny fra broinvesteringer, der disse investeringene er realisert eller helt eller delvis avhendet innen 18 måneder etter investeringstidspunktet. Forvalteren kan holde tilbake beløp som nevnt over frem til reinvesteringen kan gjøres, eller, alternativt, distribuere slike beløp til investorene og deretter gjeninnkalle slike beløp fra investorene når reinvesteringen skal gjøres, i hvilket tilfelle utdelt beløp skal legges til den uinnkalte komitteringen til investorene.
LIKVIDITETSFORVALTNING	
Utbetalinger	Etter utløpet av Investeringsperioden skal Hovedfondet søke å dele ut tilgjengelige midler på årlig basis, forutsatt at utdelingen er lovlig og Styret (etter rådgivning fra Forvalter) mener at slike utdelinger er forsvarlig og hensiktsmessig. Utdelinger kan ikke gjøres dersom det fører til at Hovedfondet blir insolvent eller illikvid, eller hvor Styret vurderer at det er nødvendig eller hensiktsmessig å holde tilbake kapital for å dekke fremtidige kostnader, utgifter eller andre forpliktelser. Etter aksjeloven kan utbytte kun utdeles dersom Hovedfondet etter utdelingen fortsatt har netto aktiva til å dekke aksjekapitalen og annen bunden egenkapital. Hovedfondet skal til enhver tid ha egenkapital og likviditet som er forsvarlig ut fra risikoen og omfanget ved virksomheten.
Likviditetsforvaltning	Hovedfondets likvide midler skal som hovedregel plasseres i bank, kortsiktige sertifikatlån med god sikkerhet eller pengemarkedsfond.
RAPPORTERING	

Rapportering	Det skal utarbeides en kortfattet beskrivelse av Hovedfondets Eiendomsportefølje, en samlet oversikt over Porteføljeinvesteringene og andre vesentlige aktiva samt redegjørelse for Porteføljeinvesteringenes utvikling, herunder presentasjon av verddivurderinger av Porteføljeinvesteringene. Verdsettelsen av Porteføljeinvesteringene som utarbeides i forbindelse med slik rapportering, skal fremlegges Styret i Hovedfondet for gjennomgang og skal være basert på verdjustert egenkapital ("VEK") i Hovedfondet. Rapportene skal utarbeides kvartalsvis. Forvalter foretar beregningen av VEK i henhold til beregningsmåte angitt i Vedlegg 13. Forvalter gjør dette både for Fondet og Hovedfondet. Forvalter vil også sørge for at investorene mottar slik annen rapportering som måtte være påkrevd etter AIF-loven til enhver tid. Dersom det oppstår omstendigheter som resulterer i at beregning og offentliggjøring av VEK blir utsatt eller suspendert, vil Styret vurdere informasjon til Fondets investorer om forholdet snarest. Eventuelle suspensjoner av verdsettelse vil reflekteres i halvårsrapporter og årsrapporter.

8.6 ESG-faktorer

Fondet er et alternativt investeringsfond under AIF-loven. Som forvalter av Fondet er Forvalter i henhold til forordning (EU) 2019/2088 om bærekraftsrelaterte opplysninger i sektoren for finansielle tjenester (Offentliggjøringsforordningen/SFDR) pålagt å gi opplysninger om Fondet relatert til miljømessig og sosiale egenskaper før avtaleinngåelse.

Hovedfondet, og dermed også Fondet, er et finansielt produkt som blant andre egenskaper fremmer miljømessige og sosiale egenskaper. Fondet er derved underlagt opplysnings- og rapporteringspliktene i artikkel 8 i Offentliggjøringsforordningen. En nærmere beskrivelse av Fondets miljømessige og sosiale egenskaper er inntatt i Vedlegg 18.

Forvalter har som ett av flere overordnede mål å bidra til økt prestasjon på ESG-faktorer (miljømessige, sosiale og styringsrelaterte faktorer). For å fremme Fondets miljømessige og sosiale egenskaper, integrerer Forvalter en analyse av ESG-faktorer i sin due diligence prosess for en investeringsbeslutning tas. Gjennom slik analyse søker Forvalter å identifisere ESG-relaterte mål og tiltak, og identifisere ESG-faktorer og hvilken potensiell innvirkning slike faktorer kan ha på verdien og prestasjonen til en potensiell investering. Formålet er å beholde eller øke Fondets verdi gjennom ESG-relatert optimalisering, både i forbindelse med en investering og gjennom hele investeringsperioden. Forvalter vil særlig ha fokus på følgende:

- (i) Karbonintensiteten til Hovedfondets investeringer;
- (ii) målrettet vurdering av klimarisiko for eiendelene i Hovedfondets portefølje; og
- (iii) økt åpenhet og interesseengasjement gjennom åpen dialog med leietakere angående miljøforhold og ved bruk av "Green Lease Contracts", og ved å velge direkte tjenesteleverandører som har en "code of conduct" som inneholder menneskerettighetsforhold.

Forvalter vil som en del av sin ESG analyse og i oppfølgingsfasen etter en investering har blitt gjennomført bruke den internasjonale rapporteringsstandarden for bærekraft for eiendoms- og infrastrukturinvesteringer GRESB for å måle prestasjoner på ESG-faktorer. Som en del av ESG analysen vil Forvalter ha et særlig fokus på følgende ESG-målsetninger:

- (i) Energikilder og energieffektivitet;

- (ii) miljøbelastning fra transport til og fra eiendommene i Hovedfondets portefølje;
- (iii) avfalls- og vannintensitet; og
- (iv) bruken av "Green Lease Contracts".

Forvalter vil også som en del av sin ESG analyse og i oppfølgingsfasen etter en investering har blitt gjennomført identifisere, vurdere og ta i betraktning de viktigste negative påvirkningene Hovedfondets investering kan ha på bærekraftsfaktorer (PAI) i henhold til SFDR artikkel 7. Forvalter har i denne forbindelse identifisert terskler for PAI-indikatorer på porteføljenivå, som hver investering vurderes mot og som er bindende for Hovedfondets investeringsstrategi, slik at investeringer som overskrider tersklene ekskluderes fra Hovedfondets portefølje. En nærmere beskrivelse av hvordan Hovedfondet vurderer og tar i betraktning PAI er inntatt i Vedlegg 19.

Forvalter har vedtatt en ESG Policy som er gjeldende for Hovedfondets investeringer, herunder eksklusjonsregler fastsatt av Forvalter. Eksklusjonsreglene knytter seg til tre forskjellige områder, regulatorisk eksklusjon, normativ eksklusjon og sektorbasert eksklusjon. En del av eksklusjonsprosessen er screening mot EU/OFAC/SECO sanksjonslister, som en risikobasert tilnærming. Hovedfondet skal unngå selskaper som bryter med internasjonale standarder for arbeid som United Nations Global Compact (UNGC) og OECD Guidelines for Multinational Enterprises. Sektorbasert eksklusjon inkluderer:

- (i) Utstedere og motparter som har tilknytning til biologiske-, kjemiske-, antipersonell - og klasevåpen og/eller produksjon av atomstridshoder til atomvåpen, og
- (ii) utstedere eller motparter som generer mer enn 10 % inntekt gjennom utvinning eller salg av termisk kull.

Forvalteren vil anvende utelukkelsesreglene på relevante motparter som den har et direkte kontraktsforhold med (f.eks. leietakere, operatører eller leverandører). Når det gjelder de normative og sektorspesifikke unntakene, kan det innledes engasjement for eksisterende investeringer eller forretningsforbindelser før investeringen selges eller man avstår fra en eksisterende forretningsforbindelse.

8.7 Bærekraftsrisiko

Ved forvaltning av Hovedfondet vil Forvalter integrere bærekraftsrisiko i investeringsbeslutninger. Bærekraftsrisiko er en miljømessig, sosial eller styringsmessig hendelse eller omstendighet som dersom den oppstår, kan få en mulig eller faktisk negativ vesentlig innvirkning på investeringens verdi. Forvalter vil implementere avhjelpende tiltak for å søke å redusere bærekraftsrisikoen i Hovedfondets investeringer i alle steg i investeringsprosessen, inkludert ved identifisering av potensielle investeringer, screening, analyser og due diligence. Ved å integrere ESG-faktorer i investeringsprosessen og oppnå de miljømessige målene for Hovedfondets totale investeringer (se punkt 8.6), søker Forvalter å avhjelpe bærekraftsrisikoen i Hovedfondets portefølje.

Hovedfondets investeringer kan være utsatt for bærekraftsrisiko til tross for de avhjelpende tiltakene (se punkt 12.3). En bærekraftsrisiko kan materialisere på Eiendomsinvesteringens nivå, på porteføljenivå og på forvalternivå, og slik få en vesentlig negativ innvirkning på avkastningen til Hovedfondet. Det vises til Forvalterens policy for bærekraftsrisiko for nærmere informasjon om hvordan Forvalteren identifiserer og integrerer bærekraftsrisiko i investeringsprosessen til Hovedfondet.

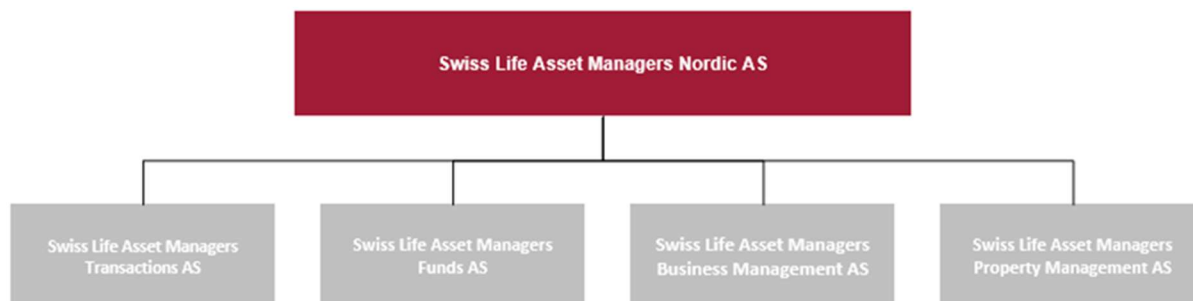
8.8 Nærmere om Selskapsgruppen

8.8.1 Organisering

Swiss Life Asset Managers er en ledende Europa-basert institusjonell eiendomsforvalter med over 2.500 ansatte i Europa. Swiss Life Asset Managers tilbyr tjenester og utvikler tilpassede investeringsstrategier til sine egne

forsikringsselskaper og eksterne kunder, slik som pensjonsfond, stiftelser, kapitalforvaltere og andre private kunder.¹

Tjenesteområdene i den nordiske Swiss Life-gruppen er organisert som vist i figuren under. Datterselskapene er videre beskrevet under punktene 8.8.2, 8.8.3, 8.8.4 og 8.8.5 nedenfor.



8.8.2 Swiss Life Asset Managers Transactions AS

8.8.2.1 Generelt

Swiss Life Asset Managers Transactions AS driver med prosjektilrettelegging og annet transaksjonsarbeid innen eiendom. Forvalter vil benytte Swiss Life Asset Managers Transactions AS i betydelig utstrekning til transaksjonsarbeid og tilrettelegging, enten som underleverandør for Forvalter eller som direkte leverandør av slike tjenester til Hovedfondet og/eller underliggende selskaper. Slik bistand vil inngå i (eller avregnes mot) honoraret Forvalter har krav på for transaksjonsarbeid etter forvaltningsavtalen med Hovedfondet. Swiss Life Asset Managers Transactions AS utvikler prosjekter på basis av et bredt nettverk med eiere av fast eiendom, eiendomsutviklere, eiendomsめglere, banker og konsulenter. Kundegrunnlaget har historisk vært formuende privatpersoner og deres private investeringsselskaper. Prosjektene som etableres følges opp i etterkant gjennom et løpende samarbeid og avtalt arbeidsdeling mellom styret og Swiss Life Asset Managers Transactions AS / Swiss Life Asset Managers Business Management AS. Løpende drift og forvaltning av eiendommene utføres hovedsakelig av egne tjenesteleverandører i samarbeid med Swiss Life Asset Managers Transactions AS og Swiss Life Asset Managers Business Management AS. Swiss Life Asset Managers Transactions AS er behjelpelig med omsetning av selskapsandeler i annenhåndsmarkedet i etterkant av etablering.

Swiss Life Asset Managers Transactions AS har konsesjon fra Finanstilsynet med tillatelse til å yte investeringstjenestene som nevnt i Verdipapirhandelloven § 2-1 første ledd nr. 1, 2, 5 og 7 (mottak og formidling av ordre, utførelse av ordre, investeringsrådgivning og plassering av offentlige tilbud og emisjoner), samt tilknyttede tjenester som nevnt i Verdipapirhandelloven § 2-1 annet ledd nr. 3 og 5. Swiss Life Asset Managers Transactions AS står under tilsyn av Finanstilsynet.

8.8.2.2 Historisk egenkapitalavkastning, eiendom

Tabellen nedenfor viser historisk egenkapitalavkastning i prosjekter tilrettelagt av Swiss Life Asset Managers Transactions AS (tidligere eiendomsvirksomheten til NRP Finans AS som er overdratt til Swiss Life Asset Managers Transactions AS). Tabellen er inndelt slik at egenkapitalavkastning for prosjekter etablert i samme år er gruppert som en "årgang". Tabellen skal forstås slik at det for eksempel i 2004 ble innbetalt NOK 107 millioner i egenkapital fra investorer til i alt fire prosjekter etablert dette året. Det økonomiske resultatet av disse prosjektene var utbetalinger på NOK 288 millioner de påfølgende årene som et resultat av at investeringene ble solgt og innbetalt kapital med tillegg av oppnådd avkastning ble tilbakebetalt til investorene. Alle de fire prosjektene for 2004 er realisert, hvilket i tabellen fremkommer ved at det er null gjenværende verdijustert egenkapital.

¹ Maha Khan Philips (November 2023), *Top 150 Real Estate Investment Managers 2023*, IPE Real Assets, <https://realassets.ipe.com/top-150-real-estate-investment-managers/top-150-real-estate-investment-managers-2023/10070198.article> (kilden krever abonnement)

Swiss Life AM Transactions – Vintage table, key figures real estate

Year of project incorporation	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Contributions from investors	15	35	40	123	107	506	438	513	140	69	195	500	514
Distributions to investors	51	95	109	347	288	1 115	1 012	1 218	224	215	378	771	1 030
Net Asset Value (NAV)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	134	0
Distributions to investors and NAV	51	95	109	347	288	1 115	1 012	1 218	224	215	378	905	1 030

Total value / Total contributions	3,4x	2,7x	2,7x	2,8x	2,7x	2,2x	2,3x	2,4x	1,6x	3,1x	1,9x	1,8x	2,0x
Total distributions / Total contributions	3,4x	2,7x	2,7x	2,8x	2,7x	2,2x	2,3x	2,4x	1,6x	3,1x	1,9x	1,5x	2,0x
Net vintage IRR p.a.	36 %	21 %	33 %	56 %	80 %	37 %	9 %	12 %	10 %	21 %	12 %	15 %	24 %

Number of projects	1	3	4	8	4	9	14	4	3	3	2	6	6
Number of projects realised	1	3	4	8	4	9	12	4	3	3	2	5	6

Accumulated contributions from investors (NOK mill)	15	50	90	214	321	827	1265	1777	1918	1987	2181	2681	3196

Swiss Life AM Transactions – Vintage table, key figures real estate

Year of project incorporation	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Sum
Contributions from investors	540	613	1 411	2 308	1 852	1 271	2 999	1 226	509	1 240	911	796	18 871
Distributions to investors	1 071	1 076	2 163	3 288	2 631	1 335	2 126	925	289	92	52	0	21 901
Net Asset Value (NAV)	0	0	257	843	484	366	3 351	795	350	1 019	870	796	9 266
Distributions to investors and NAV	1 071	1 076	2 420	4 132	3 115	1 701	5 477	1 720	639	1 111	922	796	31 167

Total value / Total contributions	2,0x	1,8x	1,7x	1,8x	1,7x	1,3x	1,8x	1,4x	1,3x	0,9x	1,0x	1,0x	1,7x
Total distributions / Total contributions	2,0x	1,8x	1,5x	1,4x	1,4x	1,1x	0,7x	0,8x	0,6x	0,1x	0,1x	0,0x	1,2x
Net vintage IRR p.a.	27 %	24 %	20 %	19 %	23 %	9 %	16 %	17 %	9 %	-4 %	1 %	0 %	21 %

Number of projects	7	8	10	11	10	6	12	9	7	6	4	4	161
Number of projects realised	7	8	9	9	7	4	5	3	2	0	0	0	118

Accumulated contributions from investors (NOK mill)	3736	4349	5760	8068	9919	11190	14188	15414	15924	17163	18074	18871

Tabellen er oppdatert per desember 2024. Tabellen er basert på både realisererte og urealiserte verdier, og er således påvirket både av faktiske og antatte verdier. Tallene inkluderer ikke deltakerlån tilknyttet enkelte av prosjektene. Avkastningen er beregnet etter fradrag for etableringskostnader, tilretteleggingskostnader og løpende årlige kostnader knyttet til drift og administrasjon. Alle tallene er før eventuell skatt på investors hånd. Det gjøres oppmerksom på at historisk avkastning ikke utgjør noen garanti for fremtidig avkastning. Estimatenes for antatte verdier er utarbeidet av Swiss Life Asset Managers Transactions AS og har ikke vært gjenstand for ekstern revisjon. Antatte verdier er utarbeidet basert på alminnelig godt skjønn og prinsipper for verdsettelse, men det foreligger ingen garanti for at antatte verdier faktisk kan realiseres.

Det er til sammen innbetalt rundt NOK 18,9 milliarder i egenkapital fra investorer i perioden 2000 til desember 2023. Det er gjennomført transaksjoner for om lag NOK 64,0 milliarder i brutto eiendomsverdi i samme periode. Eiendomsprosjekter tilrettelagt av Swiss Life Asset Managers Transactions AS siden 2000 har gitt en beregnet gjennomsnittlig årlig avkastning på 21 %.

8.8.3 Swiss Life Asset Managers Business Management AS

Swiss Life Asset Managers Business Management AS (tidligere eiendomsvirksomheten til NRP Procurator AS, nå View Procurator AS) utfører forretningsførsel for prosjektselskapene som etableres i forbindelse med tilrettelegging fra Swiss Life Asset Managers Transactions AS. Prosjektene som etableres følges opp i etterkant gjennom et løpende samarbeid og avtalt arbeidsdeling mellom styret og Swiss Life Asset Managers Transactions AS / Swiss Life Asset Managers Business Management AS. Løpende drift og forvaltning av eiendommene utføres hovedsakelig av egne tjenesteleverandører i samarbeid med Swiss Life Asset Managers Transactions AS og Swiss Life Asset Managers Business Management AS.

I tillegg har Swiss Life Asset Managers Business Management AS ansvaret for forretningsførsel til privatpersoner og private investeringsselskaper.

8.8.4 Swiss Life Asset Managers Funds AS

8.8.4.1 Generelt

Swiss Life Asset Managers Funds AS forvalter porteføljer av finansielle instrumenter, selskapsandeler og lån. Underliggende bransje er eiendom, som er kapitalintensiv. Investeringsfilosofien er sentrert rundt en målsetning om å skape attraktiv risikojustert avkastning gjennom langsiktig investeringshorisont, med vekt på absolutt avkastning samt verdiorientering i betydning av underliggende og relativt forutsigbar kontantstrøm.

Swiss Life Asset Managers Funds AS er underlagt AIF-loven og har i henhold til konsesjon fra Finanstilsynet tillatelse til å (i) forvalte alternative investeringsfond, jf. AIF-loven § 2-2(1) og (2) første setning, (ii) yte porteføljeforvaltning, jf. AIF-loven § 2-2(3), (iii) yte investeringsrådgivning, jf. AIF-loven § 2-2(4) b, og (iv) yte oppbevaring og forvaltning av fondsandeler, jf. AIF-loven § 2-2(4) c.

Swiss Life Asset Managers Funds AS har mottatt tillatelse fra Finanstilsynet for markedsføring av Fondet til ikke-profesjonelle investorer i Norge etter AIF-loven § 7-1.

Swiss Life Asset Managers Funds AS har per Prospektdato fire aktive forvaltnings- og investeringsrådgivningsavtaler med investeringsselskaper, ikke medregnet tilførselsfond, der antall har en definert levetid (ofte kalt "lukkede fond"), i tillegg til forvaltningsavtalene med Hovedfondet. Disse investeringsselskapene har en fastsatt investeringsstrategi og er ellers sammenlignbare med Hovedfondet i strukturering og forvaltningsprosess.



8.8.4.2 Historisk avkastning, eiendom

Tabellen under viser historisk avkastning for NRP Realkapital AS, NRP Eiendom 2010 AS, NRP Eiendom 2010 Invest AS, NRP Eiendom 2012 AS, NRP Eiendom 2012 Invest AS, NRP Eiendom 2015 AS, NRP Eiendom 2015 Invest AS, NRP 2016 AS, NRP Eiendom 2016 Invest AS, Swiss Life REF Nordic 2018 AS, Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS, Swiss Life REF Nordic 2020 AS, Swiss Life REF Nordic 2020 Invest AS, Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS, Swiss Life REF ESG Nordic 2022 Invest I AS, Swiss Life REF ESG Nordic 2022 Invest II AS og Nordic Logistics Fund AS per 4. kvartal 2024.

Nøkkel tall per 4.kvartal 2024	NRP Realkapital AS	NRP Eiendom 2010	NRP Eiendom 2012	NRP Eiendom 2015	NRP 2016	Swiss Life REF Nordic 2018	Nordic Logistics Fund	Swiss Life REF Nordic 2020	Swiss Life REF Nordic 2022
Etableringstidspunkt	2006	2010	2012	2015	2016	2018	2019	2019	2022
Life span	5 år	5 år	5 år	5 + 2 år	7 + 2 år	7 + 2 år	10 år	7 + 2 år	7 + 2 år
Status	Avviklet	Avviklet	Avviklet	Avviklet	Avviklet	Aktiv	Aktiv	Aktiv	Aktiv
Strategi	Core-plus	Core-plus	Core-plus	Core-plus	Core-plus	Core-plus	Core-plus	Core-plus	Core-plus
Geografisk fokus	Norden	Norden	Norden	Norden	Norden	Norden	Norden	Norden	Norden
Segment	Logistikk, industri	Logistikk	Logistikk	Logistikk, kontor	Logistikk, kontor	Logistikk, kontor	Logistikk	Logistikk, kontor, handel	Logistikk, kontor, handel, industri
Kommittert kapital (NOK mill)	NOK 433	NOK 500	NOK 369	NOK 750	NOK 1 500	NOK 1 612	SEK 4 815	NOK 2 000	NOK 2 222
Innbetalt kapital (NOK mill)	NOK 433	NOK 500	NOK 369	NOK 750	NOK 1 500	NOK 1 612	SEK 4 815	NOK 2 000	NOK 2 222
Utbetalt dividende til investorer (NOK mill)	NOK 638	NOK 721	NOK 640	NOK 1 255	NOK 2 218	NOK 1 086	SEK 1 403	NOK 566	NOK 0
Verdijustert egenkapital (VEK)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	NOK 1 377	SEK 5 119	NOK 1 950	NOK 2 414
Total utbetalinger / Totale innbetalinger	1,47x	1,44x	1,73x	1,67x	1,48x	0,68x	0,29x	0,28x	0,00x
Total verdi / Innbetalt fra investor	1,47x	1,44x	1,73x	1,67x	1,48x	1,54x	1,35x	1,26x	1,09x
IRR p.a.	5,4 %	12,1 %	18,2 %	16,3 %	19,1 %	10,0 %	6,3 %	7,9 %	6,6 %
Absolutt avkastning	47,2 %	44,2 %	73,3 %	66,9 %	47,9 %	52,8 %	35,5 %	25,8 %	8,6 %

Figur 1 Utvikling for Hovedfondene

Nøkkeltall per 4.kvartal 2024	NRP Eiendom 2010 Invest	NRP Eiendom 2012 Invest	NRP Eiendom 2015 Invest	NRP 2016 Invest	Swiss Life REF Nordic 2018 Invest	Swiss Life REF Nordic 2020 Invest	Swiss Life REF ESG Nordic 2022 Invest I
Etableringstidspunkt	2010	2012	2015	2016	2018	2019	2022
Life span	5 år	5 år	5 + 2 år	7 + 2 år	7 + 2 år	7 + 2 år	7 + 2 år
Status	Avviklet	Avviklet	Avviklet	Avviklet	Aktiv	Aktiv	Aktiv
Strategi	Core-plus	Core-plus	Core-plus	Core-plus	Core-plus	Core-plus	Core-plus
Geografisk fokus	Norden	Norden	Norden	Norden	Norden	Norden	Norden
Segment	Logistikk	Logistikk	Logistikk, kontor	Logistikk, kontor	Logistikk, kontor	Logistikk, kontor, handel	Logistikk, kontor, handel, industri
Kommittert kapital (NOK mill)	NOK 278	NOK 298	NOK 471	NOK 960	NOK 1 114	NOK 1 250	NOK 781
Innbetalt kapital (NOK mill)	NOK 278	NOK 298	NOK 471	NOK 960	NOK 1 114	NOK 1 1250	NOK 781
Utbetalt dividende til investorer (NOK mill)	NOK 371	NOK 489	NOK 746	NOK 1 346	NOK 666	NOK 292	NOK 0
Verdijustert egenkapital (VEK)	N/A	N/A	N/A	N/A	NOK 928	NOK 1 209	NOK 856

Total utbetalinger / Totale innbetalinger	1,37x	1,64x	1,58x	1,42x	0,61x	0,24x	0,00x
Total verdi / Innbetalt fra investor	1,37x	1,64x	1,58x	1,42x	1,45x	1,21x	1,10x
IRR p.a.	10,6 %	16,0 %	14,0 %	12,7 %	7,2 %	4,3 %	3,8 %
Absolutt avkastning	36,6 %	64,2 %	58,4 %	40,3 %	43,1 %	20,1 %	9,6 %

Figur 2 Utvikling for Invest

Eiendomsporteføljen for fondene har historisk primært bestått av logistikkeiendommer i Sverige og Norge, men dette har endret seg og porteføljen for Swiss Life REF Nordic 2020 og Swiss Life REF ESG Nordic 2022 innehar logistikk-, kontor-, handels- og industrieiendom, i tillegg til å være investert i Sverige, Norge, Danmark og Finland. Fokuset, på tvers av eiendomssegment og landegrenser, har vært på langvarige leiekontrakter med sikker kontantstrøm basert på transaksjoner med konkurransedyktig verdi og leie per kvadratmeter. Avkastningen angitt i tabellen er beregnet av Swiss Life Asset Managers Funds AS. Avkastningen er i all hovedsak basert på antatte eiendomsverdier. Slike antagelser er basert på alminnelig godt skjønn og prinsipper for verdsettelse, men det foreligger ingen garanti for at antatte verdier faktisk kan realiseres. Det gjøres oppmerksom på at historisk avkastning ikke utgjør noen garanti for fremtidig avkastning. Beregningene har ikke vært gjenstand for ekstern revisjon og er før eventuell skatt på investors hånd. For NRP Realkapital AS er avkastningen beregnet etter fradrag for etableringskostnader, tilretteleggingskostnader og løpende årlige kostnader knyttet til drift, administrasjon og forvaltning. For NRP Eiendom 2010 AS, NRP Eiendom 2012 AS, NRP Eiendom 2015 AS, NRP 2016 AS, Swiss Life REF Nordic 2018 AS, Swiss Life REF Nordic 2020 AS, Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS og Nordic Logistics Fund AS er alle etablerings- og tilretteleggingskostnader tillagt som verdi, mens løpende årlige kostnader er fratrasket. Tegningskostnader er ikke medtatt i beregningen. Tegningskostnader som kan ha påløpt på investors hånd, vil i så fall medføre at avkastning til investoren blir lavere.

8.8.5 Swiss Life Asset Managers Property Management AS

Swiss Life Asset Managers Property Management AS (tidligere Aker Eiendomsdrift AS) ble stiftet i Norge 16. mai 2001. Swiss Life Asset Managers Property Management AS er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983 403 980 og er et norsk aksjeselskap organisert i henhold til og regulert av bestemmelsene i Aksjeloven. Forretningsadressen er:

Swiss Life Asset Managers Property Management AS
 Haakon VII's gate 1, 0161 Oslo, Norge
 Telefon: +47 23 11 64 00

Swiss Life Asset Managers Property Management AS forestår teknisk forvaltning, drift og vedlikehold av næringsseiendommer, herunder byggeledelse ved rehabiliteringer og ombygninger. Swiss Life Asset Managers Property Management AS forestår også utleie og tilbyr vaktmestertjenester.

Swiss Life Asset Managers Property Management AS er eiendomsforvalter for en portefølje på ca. 55 eiendommer, med samlede årlige leieinntekter på over NOK 450 millioner. Swiss Life Asset Managers Property Management AS drifter eiendommer over hele landet, men hoveddelen av porteføljen er beliggende på det sentrale Østlandet. Swiss

Life Asset Managers Property Management AS har kompetanse innenfor forvaltning av alle typer bygg og segmenter, og ivaretar eiers ansvar innenfor handel, kontor, lager og kombinasjonseiendommer.

8.9 *Mulige interessekonflikter og nærstående parter*

8.9.1 Generelt

Fondene er etablert etter initiativ fra Swiss Life Asset Managers Funds AS (Forvalter) og har inngått avtaler med ulike tjenesteytere innenfor gruppen til Forvalter.

Swiss Life Asset Managers Funds AS har konsesjon som forvalter av alternative investeringsfond etter AIF-loven, og er underlagt reglene i AIF-loven med hensyn til sin forvaltning av Fondet og Hovedfondet. AIF-loven inneholder strenge krav til identifikasjon og håndtering, og rapportering av interessekonflikter og Forvalter er ved lov forpliktet til å treffe tiltak som sørger for at Fondenes interesser går foran de interne interessene til Swiss Life Asset Managers Funds AS, Swiss Life Asset Managers Transactions AS, Swiss Life Asset Managers Business Management AS og/eller andre selskap i gruppen, så vel som tiltak som forhindrer forskjellsbehandling mellom ovennevnte selskapers kunder.

Det gjøres oppmerksom på at Christian Ness, Ragnvald Risan, Anita Næsheim og Ove Christian Norheim har eierinteresser i selskapene som inngår i den nordiske delen av Swiss Life-gruppen gjennom selskapet Swiss Life Asset Managers Holding AS. Eierskapet deres inn i Swiss Life Asset Managers Holding AS utgjør ca. 4,4 % for Christian Ness, ca. 4,4 % for Ragnvald Risan, ca. 1 % for Anita Næsheim og ca. 0,2 % for Ove Christian Norheim. Blant selskapene som eies og kontrolleres av Swiss Life Asset Managers Holding AS er, Swiss Life Asset Managers Funds AS (Forvalter og Emisjonstilrettelegger) hvor Christian Ness er styreleder og Ove Christian Norheim er daglig leder, Swiss Life Asset Managers Transactions AS (Prosjekttilrettelegger) hvor Christian Ness er daglig leder og Swiss Life Asset Managers Business Management AS (Forretningsfører) hvor Christian Ness er styreleder og Anita Næsheim ansatt.

Det gjøres også uttrykkelig oppmerksom på at Forvalter direkte eller indirekte skal eie 1 % av aksjene i Hovedfondet. Opprettholdelse av en slik eierandel er et krav etter aksjonæravtalen til Hovedfondet, innført for å skape interessefellesskap med de øvrige investorene i Hovedfondet.

Det gjøres også oppmerksom på at ansatte hos Forvalter normalt vil representere Hovedfondet i styrene til Porteføljeselskapene, og at eventuelt styrehonorar som mottas tilfaller den ansatte hos Forvalter personlig.

8.9.2 Avtalemessige forhold

Som nærmere beskrevet under punkt 11 ovenfor, har Fondet inngått (i) en forvaltningsavtale med Swiss Life Asset Managers Funds AS; (ii) en avtale om tilrettelegging av Emisjonen med Swiss Life Asset Managers Funds AS (som er del av forvaltningsavtalen med Swiss Life Asset Managers Funds AS); og (iii) en forretningsføreravtale med Swiss Life Asset Managers Business Management AS. Videre har Hovedfondet inngått (i) en forvaltningsavtale med Swiss Life Asset Managers Funds AS, som også inkluderer transaksjons- og tilretteleggingstjenester; og (ii) en forretningsføreravtale med Swiss Life Asset Managers Business Management AS. I tillegg har både Fondet og Hovedfondet inngått avtale med View Procurator AS om at View Procurator AS skal være depotmottaker for Fondene. Alle avtaler mellom Fondene og andre selskaper i Swiss Life Gruppen er inngått på markedsmessige vilkår.

Videre gjøres det spesielt oppmerksom på at eventuelt transaksjons- eller tilretteleggingshonorar betalt til tredjeparter vil påløpe utover (og ikke redusere) honorarene til Forvalter og vil påløpe uavhengig av om Forvalter eller andre selskaper i Swiss Life-gruppen forestår selve tilretteleggingen av et gitt prosjekt. Eventuelt transaksjons- eller tilretteleggingsarbeid utført av selskaper i Swiss Life-gruppen innenfor de tjenestene som er dekket av forvaltningsavtalen vil avregnes mot (eller redusere) de honorarene Forvalter er berettiget til for transaksjons- og tilretteleggingsarbeid etter forvaltningsavtalen. Videre gjøres det oppmerksom på at Forvalter planlegger å benytte Swiss Life Asset Managers Transactions AS i betydelig utstrekning for å yte slikt transaksjons- og tilretteleggingsarbeid (som underleverandør for Forvalter eller ved separate avtaler direkte med Fondet og/eller underliggende selskaper). Honorarene til Forvalter (og/eller andre selskaper i Swiss Life-gruppen) for slike tjenester

for hver av Porteføljeinvesteringene vil tilsvare 1 % av eiendommen(es) bruttoverdi (eller annet særskilt avtalt honorar) ved kjøp, og 0,5 % av eiendommen(es) bruttoverdi ved salg.

Transaksjons- og tilretteleggingshonorarene er avledet av både Forvalters beslutninger om å investere Hovedfondets midler i de aktuelle Porteføljeinvesteringene i henhold til forvaltningsavtalen, og de separate transaksjons- og tilretteleggingstjenestene som ytes av Forvalter.

Forvalter vil fatte investeringsbeslutninger for Hovedfondet på selvstendig basis. Forvalter vil i denne sammenheng ha en interesse i at det foretas reinvesteringer fremfor utdelinger til investorene. Forvalters rett til gevinstdeling gir Forvalter et incentiv til å ta investeringsbeslutninger som kan være i konflikt med Hovedfondets og investorenes interesser. For øvrig er Forvalter underlagt lovkrav knyttet til håndtering av interessekonflikter og har vedtatt interne retningslinjer for å sikre at disse overholdes. Dette inkluderer blant annet retningslinjer for behandling av sensitiv informasjon mv.

Videre gjøres det oppmerksom på at Swiss Life Asset Managers Transactions AS driver en omfattende syndikeringsvirksomhet av egenkapitalinvesteringer i eiendomsprosjekter. Dette selskapet har en rekke andre kunder enn Hovedfondet, og vurderer fortløpende investeringsmuligheter som ligger både innenfor og utenfor Hovedfondets investeringsmandat. For ordens skyld nevnes det at forvaltningsavtalen ikke hindrer Hovedfondet fra å inngå avtale om transaksjons- og tilretteleggingstjenester også med andre tilbydere. Hovedfondet har til nå ikke benyttet denne muligheten.

Det kan oppstå interessekonflikter i forbindelse med salg eller kjøp av Porteføljeselskap. Blant annet kan selskaper i Swiss Life-gruppen ha inngått avtaler med kjøper av Porteføljeselskap, og dermed ha interesser både på kjøper- og selgersiden. Dersom slike situasjoner skulle oppstå, vil det tilstrebes at investorene gis alle relevante opplysninger om forholdet og aktuelle Swiss Life-selskapers deltakelse. Videre kan investeringsmuligheter være av interesse både for Hovedfondet og andre Swiss Life-tilknyttede enheter. Investeringsbeslutningene vil tilpasses utfra den konkrete situasjonen og i henhold til Swiss Life-gruppens allokeringspolicy.

9 Gjennomførte og aktuelle investeringer

9.1 Fondet

Per Prospektdato har Fondet kommittert NOK 12.300.000 i Hovedfondet, gjennom deltakelse i en closing i Hovedfondet. Totalt er det kommittert NOK 539.745.000 i Hovedfondet fra alle investorene som deltok i closingen.

Per Prospektdato er NOK 9.115.415,61 av Fondets kommittering til Hovedfondet innkalt.

Den planlagte Emisjonen gjennomføres som et ledd i Fondets overordnede formål om å bidra til å styrke Hovedfondets kapitalbase ved å kommittere seg til å delta i emisjoner i Hovedfondet. Netto Emisjonsproveny vil benyttes til å kommittere kapital i Hovedfondet etter gjennomføringen av Emisjonen. Kapitalen som kommitteres i Hovedfondet vil senere bli innkalt (i transjer) for blant annet å kunne foreta Porteføljeinvesteringer i henhold til Hovedfondets investeringsstrategi som nærmere beskrevet under punkt 8.5 ovenfor.

Per Prospektdato har Fondet ikke forpliktet seg til å delta i noen konkrete nye tegninger i Hovedfondet, men forventer å gjøre det i forbindelse med neste closing i Hovedfondet.

9.2 Hovedfondet

Per Prospektdato har Hovedfondet foretatt én investering, i Finlog IV AS (investering I).

Verdivurderingsrapporten for investering I per 19. november 2024 er vedlagt Prospektet som Vedlegg 20.

Investering I – Finlog IV AS		Hovedvilkår slik de foreligger per Prospektdato	
		Type eiendom:	Logistikk
		Porteføljeselskap:	Finlog IV AS
		Beliggenhet:	Hyvinkää, Finland
		Opprinnelig byggeår:	2002
		Areal (kvm):	47 732
		Utleiegrad:	100%
		Tomt (kvm):	167 685
		Leietakere:	Ahlsell
		Leieinntekter:	EUR 3 607 077
		Varighet på leiekontrakt:	15 år
		Yield	5,7%
		Innbetalt egenkapital i Porteføljeselskapet (100%):	EUR 26 425 270
		Hovedfondets eierandel i Porteføljeselskap:	100,0 %
		Eiendomsverdi:	EUR 62 millioner

Forvalter arbeider løpende med overvåkning av markedet og vurdering av investeringsmuligheter og Eiendomsinvesteringer. Per Prospektdato har Hovedfondet ingen konkrete investeringer der tidspunkt for kommittering er nærstående.

Forvalter vil halvårlig sørge for at det innhentes verddivurdering av Eiendomsinvesteringenes markedsverdi fra minst en uavhengig aktør som har slik kompetanse og ellers godt renommé. Styret i Hovedfondet kan fastsette at uavhengig verddivurdering skal gjennomføres med en annen frekvens. De underliggende verddivurderingene vil ikke publiseres. For transaksjoner gjennomført i løpet av kvartalet og første etterfølgende kvartal vil normalt transaksjonsprisen legges til grunn ved beregning av Eiendomsinvesteringens markedsverdi uten innhenting av verddivurdering fra tredjepart. Verddivurderingene inngår som en viktig del av fastsettelsen av verdjustert egenkapital i Fondsstrukturen, som er beskrevet i Vedlegg 13 til Prospektet.

10 Transaksjoner mellom nærstående parter

Verken Fondet eller Hovedfondet har utført noen transaksjoner med nærstående parter i løpet av perioden som omfattes av den finansielle informasjonen og frem til Prospektdato.

11 Beskrivelse av virksomhetskritiske avtaler

Verken Fondet eller Hovedfondet har eller vil ha noen ansatte, og må derfor innhente tjenester fra tredjeparter. Fondene har i denne forbindelse inngått avtaler om tjenesteleveranser med andre selskaper – både innenfor og utenfor Swiss Life-gruppen. Fondet og Hovedfondet er avhengig av de avtaler som er beskrevet under for dets daglige drift og virksomhet. Oppnåelse av Fondets økonomiske målsetning er også avhengig av at Hovedfondets tjenesteavtaler etterleves som forutsatt. Risikoen som knytter seg til Fondets avhengighet av disse tjenesteavtalene er beskrevet under punkt 12.4.

11.1 Fondet

Bestillingsblankett

Innhold: Ved bestilling av aksjer i Fondet, og dersom Bestiller får akseptert sin bestilling, vil Bestiller være løpende underlagt de forpliktelser som følger av sin Bestillingsblankett.

I henhold til Bestillingsblankettens punkt 15 kan Forvalter ensidig endre alle inngåtte Bestillingsblanketter med bindende virkning for samtlige bestillere hvis Forvalter har innhentet samtykke til slik endring fra aksjonærer i Fondet som representerer minst 75 % av de totale Bestillingsbeløp som er innkommet gjennom tilsvarende Bestillingsblanketter.

Slik endring av Bestillingsblankettene kan også omfatte endring av Fondets investeringsmandat.

Bestillingsblanketten gjelder inntil Fondet er endelig oppløst og avviklet, likevel slik at Bestillingsblankettens punkt 10 (konfidensialitet) og punkt 16 (øvrige bestemmelser) skal gjelde uforandret uavhengig av Bestillingsblankettens opphør.

Kostnader: For kostnader som påløper i Emisjonen ved inngåelsen av Bestillingsblanketten vises det til punkt 20.

Avtale om forvaltning og emisjonstilrettelegging

Innhold: Inngått med Swiss Life Asset Managers Funds AS som Forvalter og Emisjonstilrettelegger. Forvalter skal etter denne avtalen yte forvaltningstjenester i forbindelse med forvaltning av Fondets investeringer i Hovedfondet, herunder individuell porteføljeforvaltning og risikostyring. Forvalter tillegges nødvendig myndighet til å treffe løpende beslutninger og delegeres nødvendige fullmakter for å utføre forvaltningen innenfor Fondets investeringsmandat, herunder å representere Fondet som investor i Hovedfondet.

Forvalter er som Emisjonstilrettelegger i henhold til Forvaltningsavtalen berettiget til å motta honorar som nærmere beskrevet i punkt 20.1 "*Tegningshonorar fra Bestillerne*", samt et fast tilretteleggingshonorar som beskrevet under. Som ledd i oppfyllelsen av avtalen vil Emisjonstilrettelegger kunne inngå distribusjonsavtaler med ulike distributører.

Forvaltningsavtalen løper i utgangspunktet inntil Fondet blir oppløst og all gjenværende kapital i Fondet er utdelt til Fondets aksjonærer. Hver av partene kan likevel si opp avtalen med 12 måneders forutgående skriftlig varsel. Fondets oppsigelse forutsetter forutgående beslutning fra generalforsamlingen i Fondet med tilslutning fra 3/4 av den samlede aksjekapitalen og stemmene i Fondet. Fristen for skriftlig varsel forut for oppsigelse gjelder ikke dersom Forvalter er pålagt å si opp forvaltningsavtalen i eller i medhold av lov. Forvaltningsavtalen kan heves med umiddelbar virkning i tilfelle vesentlig mislighold fra en av partene.

Kostnader: Forvaltningstjenester
For tjenestene som ytes i henhold til forvaltningsavtalen skal Fondet yte til Forvalter et årlig honorar på 0,15 % p.a. (ekskl. mva.) av beregningsgrunnlaget.

I Investeringsperioden er beregningsgrunnlaget total brutto innbetalt egenkapital (inkludert aksjonærlån) til enhver tid i Fondet. Honoraret skal betales forskuddsvis for resten av det inneværende året og finne sted umiddelbart etter at en innbetaling er registrert på Fondets konto. For eksempel utløser en innbetaling av egenkapital på NOK 10 millioner den 31. mars 2025 et honorar på NOK (9/12) * 10 millioner * 0,15 % = NOK 11.250 som forfalt til betaling 31. mars 2025.

Etter utløpet av Investeringsperioden er beregningsgrunnlaget Fondets samlede VEK per 31. desember foregående år. Betalingene finner sted årlig forskuddsvis innen 31. mars hvert år. Dersom Fondet gjennomfører en økning i innbetalt egenkapital skal beregningsgrunnlaget økes tilsvarende. Betaling av økning i honorar som følger av slik økning i innbetalt egenkapital skal foretas på samme måte som beskrevet i avsnittet ovenfor.

Tilretteleggingstjenester

I tillegg til overnevnte skal Fondet betale et fast tilretteleggings-honorar til Emisjonstilrettelegger på 0,5 % (ekskl. mva.) av brutto tegningsbeløp i Emisjonen.

I tillegg skal Fondet betale til Emisjonstilrettelegger et løpende distribusjonshonorar tilsvarende 1 % p.a. (ekskl. mva.) av et beregningsgrunnlag. I Investeringsperioden er beregningsgrunnlaget total brutto innbetalt egenkapital til enhver tid i Fondet. Etter utløpet av Investeringsperioden er beregningsgrunnlaget Fondets samlede VEK per 31. desember

foregående år. Tilretteleggingshonoraret skal i sin helhet utbetales til Ordremottakere som har inngått separat avtale med Emisjonstilrettelegger i forbindelse med Emisjonen.

Emisjonstilrettelegger har i avtale med Ordremottaker fastsatt at det løpende distribusjonshonoraret skal tilfalle Ordremottaker som vederlag for å motta og formidle ordre for bestilling av aksjer i Emisjonen. Det løpende distribusjonshonoraret skal betales direkte til Ordremottaker i stedet for utbetaling til Emisjonstilrettelegger. For mer informasjon om Ordremottaker, se punkt 20.3.

Eventuell mva. kommer i tillegg til honoraret slik det fremgår av ovennevnte.

Forretningsføreravtale

Innhold: Fondet og Swiss Life Asset Managers Business Management AS (**Forretningsfører**) har inngått avtale om at Forretningsfører skal yte forretningsførsel for Fondet.

Avtalen kan sies opp av partene med tre måneders skriftlig varsel. En eventuell oppsigelse løper fra den 1. i måneden etter at oppsigelsen er foretatt. Fondet kan likevel si opp avtalen med øyeblikkelig virkning dersom Forretningsfører vesentlig misligholder sine forpliktelser.

Kostnader: I henhold til forretningsføreravtalen skal Forretningsfører være berettiget til et etableringsgebyr på NOK 85.000 (inkl. mva.) Videre skal det ytes et årlig, fast honorar til Forretningsfører på NOK 200.000 (inkl. mva.) Godtgjørelsen betales forskuddsvis den 1. hvert halvår. Honoraret skal reguleres hvert år den 1. januar med basis i økningen i konsumprisindeksen per 15. oktober. Dersom det blir betydelig mer- eller mindrearbeid, kan begge parter kreve det årlige honoraret reforhandlet.

I den grad systemkostnader ikke er dekket av avtalen, skal Forretningsføreren ha dekket alle kostnader knyttet til IT-systemer. Dette inkluderer kostnader for lisenser, brukertilganger, tjenester, drift, oppstart av nye oppdrag og avvikling ved oppdragsavslutning.

Depotmottakeravtale

Innhold: Fondet har inngått avtale med View Procurator AS og Forvalter om at View Procurator AS (**Depotmottaker**) skal være depotmottaker for Fondet.

Avtalen kan sies opp av partene med seks måneders skriftlig varsel. En eventuell oppsigelse løper fra den datoen oppsigelsen blir varslet. Avtalen kan likevel sies opp med umiddelbar virkning i tilfelle vesentlig mislighold fra en av partene.

Kostnader: I henhold til Depotmottakeravtalen skal Depotmottaker være berettiget til et etableringsgebyr på NOK 18.750 (inkl. mva.) Videre skal det ytes et årlig, fast honorar til Depotmottaker på NOK 68.750 (inkl. mva.) Godtgjørelsen betales forskuddsvis den 1. hvert halvår. Honoraret skal reguleres hvert år den 1. januar med basis i økningen i konsumprisindeksen per 15. oktober. Dersom det blir betydelig mer- eller mindrearbeid, kan begge parter kreve det årlige honoraret reforhandlet.

Videre har Depotmottaker krav på NOK 9.375 (inkl. mva.) per transaksjon/hendelse. Honoraret betales etterskuddsvis per kvartal. Maksimalt transaksjonshonorar til Depotmottaker per år er NOK 125.000 (inkl. mva.), uavhengig av antall transaksjoner som gjennomføres.

I tillegg til honorar som nevnt ovenfor, vil Depotmottaker være berettiget til NOK 1.937,50 (inkl. mva.) per time for tid som medgår i forbindelse med en eventuell eskaleringsprosedyre i henhold til punkt 6 i depotmottakeravtalen.

Utover de løpende honorarene som følger av Fondets avtaler som beskrevet ovenfor, skal Fondet dekke alle drifts- og investeringskostnader relatert til Fondets virksomhet som fastsatt i Fondets vedtekter, Bestillingsblankett og gjeldende lovgivning til enhver tid, herunder, men ikke begrenset til, (i) kostnader og utgifter i forbindelse med investeringer (herunder realisasjoner) eller andre disposisjoner av investeringene (uavhengig av om investeringen

og/eller disposisjonen gjennomføres eller ikke), (ii) utarbeidelse av års-/delårsregnskaper og -rapporter og (iii) kostnader, utlegg og lignende utgifter relatert til forretnings- og regnskapsførsel, revisjon, forsikring, juridisk bistand, rådgivning, forvaltning (herunder blant annet honorar til Forvalter) og konsulentbruk.

11.2 Hovedfondet

Aksjonæravtale

Innhold: Hovedfondet reguleres av en aksjonæravtale. Fondet har tiltrådt aksjonæravtalen som investor i Hovedfondet, og er underlagt de rettigheter og forpliktelser som følger av aksjonæravtalen.

Endringer i aksjonæravtalen er betinget av at styret foreslår endringen og at investorer som samlet representerer minst 2/3 av total kommittert kapital i Hovedfondet til enhver tid samtykker til dette samt oppfyllelse av enkelte tilleggsvilkår, som nærmere beskrevet i aksjonæravtalens punkt 16.3. Slik endring av aksjonæravtalen kan også omfatte endring av Hovedfondets investeringsmandat, vedlagt aksjonæravtalen som vedlegg 1.

Aksjonæravtalen gjelder inntil Hovedfondet er endelig oppløst og avviklet, likevel slik at aksjonæravtalens punkt 15 (skadesløsholdelse) punkt 16.2 (konfidensialitet) og 16.15 (lovvalg og tvisteløsning) skal gjelde uforandret uavhengig av aksjonæravtalens opphør.

Kostnader: I henhold til punkt 8.1 i aksjonæravtalen for Hovedfondet har Forvalter, som eier av B-aksjene, rett til å motta en særlig meravkastning dersom Hovedfondet når visse avkastningsmål (gevinstdeling), nærmere bestemt dersom Hovedfondets avkastning overstiger 6 % p.a. Eventuell gevinstdeling vil utgjøre 10 % av Hovedfondets avkastning som overstiger 6 % p.a. Eventuell gevinstdeling vil deles ut til Forvalter som utbytte på B-aksjene og kommer i tillegg til den ordinære avkastningen som Forvalter mottar på sin direkte eller indirekte investering i Hovedfondet, som vil utgjøre 1% av totale kommitteringer.

Investorer i Fondet gjøres for ordens skyld uttrykkelig oppmerksomme på at eventuell gevinstdeling vil redusere nettoavkastningen for investorene i Fondet. Gevinstdeling er en særskilt overskuddsdeling og regnes derfor ikke som en kostnad for Hovedfondet eller et honorar for Forvalter, men nevnes i prospektets kapittel om omkostninger for oversiktens skyld. Et regneeksempel som viser distribusjonsmekanismen og gevinstdeling i Hovedfondet gitt en viss avkastning finnes i aksjonæravtalen for Hovedfondet (Vedlegg 8 til Prospekt) på s. 41.

Avtale om forvaltning og emisjonstilrettelegging

Innhold: Hovedfondet har inngått avtale med Swiss Life Asset Managers Funds AS (Forvalter), hvorefter Forvalter skal yte aktiv forvaltning og enkelte tilknyttede rådgivningstjenester til Hovedfondet. I henhold til denne avtalen skal Forvalter videre yte transaksjons- og tilretteleggingstjenester.

Oppsigelsesbestemmelsene i forvaltningsavtalen skiller mellom hvorvidt det foreligger saklig grunn eller ikke til oppsigelse av Forvalter.

Forvalter og forvaltningsavtalen kan sies opp uten saklig grunn dersom investorer i Hovedfondet som representerer minst 75 % av total kommittert kapital krever det. I så fall vil Forvalter ha rett til forvaltningshonorar i en påfølgende to års-periode samt opptjent gevinstdeling og eventuell gevinstdeling som påløper ved senere realisasjoner av porteføljeselskaper. Forvalter kan alternativt kreve at Hovedfondet kjøper Forvalters aksjer (herunder rett til gevinstdeling) ved oppsigelsen.

Forvalter og forvaltningsavtalen kan sies opp med saklig grunn i de tilfeller som er nærmere beskrevet i aksjonæravtalen dersom investorer i Hovedfondet som representerer mer enn 50 % av total kommittert kapital krever det. I så fall vil Forvalter kun motta forvaltningshonorar for en periode på 3 måneder fra oppsigelsestidspunktet og kun motta

eventuell gevinstdeling som er opptjent på oppsigelsestidspunktet som nærmere beskrevet i aksjonæravtalen (Vedlegg 8).

Ved oppsigelse vil Forvalter videre motta transaksjons- og tilretteleggingshonorarer som om samtlige investeringer i Hovedfondet var blitt solgt.

Kostnader:

Forvalter er i henhold til forvaltningsavtalen berettiget til å motta forvaltningshonorar på 0,75 % p.a. av et beregningsgrunnlag. I investeringsperioden er beregningsgrunnlaget total brutto kommittert kapital, beregnet med virkning fra første closing også for kapital som kommitteres i Hovedfondet etter første closing. Etter utløpet av investeringsperioden er beregningsgrunnlaget Hovedfondets samlede VEK beregnet per 31. desember foregående år.

Forvalter har i henhold til aksjonæravtalen og forvaltningsavtalen med Hovedfondet også rett til å motta et emisjonstilretteleggingshonorar fra Hovedfondet, se nærmere punkt 20.2. Eventuell mva. kommer i tillegg.

I henhold til forvaltningsavtalen er Forvalter videre berettiget til honorar for transaksjons- og tilretteleggingsarbeid. Dette vil også dekke tilsvarende transaksjons- og tilretteleggingsarbeid som ytes av andre selskaper i Swiss Life-konsernet (som underleverandører eller i henhold til separate avtaler med Fondet og/eller underliggende selskaper). Forvalter planlegger å engasjere Swiss Life Asset Managers Transactions AS i vesentlig utstrekning for å forestå slike tjenester. Eventuelt transaksjons- eller tilretteleggingshonorar betalt til tredjeparter vil påløpe utover (og ikke redusere) disse honorarene og vil påløpe uavhengig av om Forvalter eller andre selskaper i Swiss Life-gruppen forestår den primære tilretteleggingen av et gitt prosjekt.

Honoraret for disse tjenestene skal utgjøre 1 % av brutto eiendomsverdi for det aktuelle eiendomsprosjektet multiplisert med den egenkapitalandelen som erverves av Hovedfondet ved gjennomføring av investeringen. Med brutto eiendomsverdi menes verdien av den konkrete Eiendomsinvesteringen uten justering for balanseposter som gjeld og skattefordeler/ulempes. Dersom prosjektet er en utviklingseiendom eller en eiendom som kan defineres å befinne seg i en «spesiell situasjon» hvor brutto eiendomsverdi ikke er et passende grunnlag for beregning av honoraret, kan Hovedfondet og Forvalter avtale et annet markedsmessig honorar enn 1 % av brutto eiendomsverdi som beskrevet ovenfor. Honoraret belastes indirekte eller direkte Hovedfondet (i henhold til forvaltningsavtalen eller etter separat avtale ved gjennomføring av den enkelte investering). Dersom honoraret belastes et prosjektselskap og dette gjøres med en annen honorarsats enn 1 % av brutto eiendomsverdi eller avviker fra slikt annet markedsmessig honorar som er avtalt mellom Hovedfondet og Forvalter fordi brutto eiendomsverdi ikke er et passende grunnlag for beregning av honoraret, skal forskjellen mellom det honoraret som er belastet prosjektselskapet og Hovedfondets andel av honoraret fastsatt i tråd som beskrevet ovenfor, gjøres opp ved avregning mellom Hovedfondet og Forvalter. Honoraret forfaller til betaling ved gjennomføring av investeringen som utløste honoraret.

Forvalter skal videre være berettiget til et honorar for i de tilfeller Hovedfondet gjennomfører salg av eiendomsprosjekter. Honoraret skal tilsvare 0,5 % av brutto eiendomsverdi av den aktuelle investeringen multiplisert med egenkapitalandelen som selges av Hovedfondet ved gjennomføring av salget. Med brutto eiendomsverdi menes verdien av den konkrete eiendomsinvesteringen uten justering for balanseposter som gjeld og skattefordeler/ulempes. Honoraret skal belastes Hovedfondet direkte eller indirekte, etter forvaltningsavtalen eller separat avtale ved gjennomføring av det enkelte salg. Honoraret forfaller til betaling på basis av gjennomføring av hvert enkelt salg. Forvalters bistand som ikke følger av forvaltningsavtalen, skal honoreres etter normal markedspris og det skal inngås separat avtale mellom Porteføljeselskapet representert ved styret og Forvalter (eller annen leverandør av tjenestene i Swiss Life-gruppen). Bistand som ikke

omfattes av forvaltningsavtalen, omfatter blant annet reforhandling av låneavtaler og leiekontrakter.

Samtlige av disse honorarene vil påløpe uavhengig av om Fondet deltar i (og bærer kostnadene ved) tilrettelegging fra tredjeparter. Eventuell mva. kommer i tillegg.

Forretningsføreravtale

Innhold: Hovedfondet har inngått avtale med Swiss Life Asset Managers Business Management AS (Forretningsfører), hvorefter Forretningsfører skal yte forretningsførsel for Hovedfondet.

Avtalen kan sies opp med skriftlig varsel fra en av partene med en gjensidig oppsigelsestid på tre måneder.

Kostnader: I henhold til forretningsføreravtalen skal Forretningsfører være berettiget til et etableringsgebyr på NOK 85.000 (inkl. mva.) Videre er Forretningsfører berettiget til å motta et årlig, fast honorar på NOK 787.500 (inkl. mva.) Honoraret skal justeres årlig i henhold til konsumprisindeksen.

I den grad systemkostnader ikke er dekket av avtalen, skal Forretningsføreren ha dekket alle kostnader knyttet til IT-systemer. Dette inkluderer kostnader for lisenser, brukertilganger, tjenester, drift, oppstart av nye oppdrag og avvikling ved oppdragsavslutning. I de tilfeller hvor Hovedfondet velger bort revisor, vil ekstra medgått tid til kvalitetskontroll faktureres særskilt.

Depotmottakeravtale

Innhold: Hovedfondet har inngått avtale med View Procurator AS og Forvalter om at View Procurator AS (Depotmottaker) skal være depotmottaker for Hovedfondet. Depotmottakeravtalen er inntatt som Vedlegg 9 til Prospektet.

Avtalen kan sies opp av partene med seks måneders skriftlig varsel. En eventuell oppsigelse løper fra den datoen oppsigelsen blir varslet. Avtalen kan likevel sies opp med umiddelbar virkning i tilfelle vesentlig mislighold fra en av partene.

Kostnader: I henhold til depotmottakeravtalen skal Depotmottaker være berettiget til et etableringsgebyr på NOK 37.500 (inkl. mva.) Videre skal det ytes et årlig, fast honorar til Depotmottaker på NOK 231.250 (inkl. mva.) Godtgjørelsen betales forskuddsvis den 1. hvert halvår. Honoraret skal reguleres hvert år den 1. januar med basis i økningen i konsumprisindeksen per 15. oktober. Dersom det blir betydelig mer- eller mindrearbeid, kan begge parter kreve det årlige honoraret reforhandlet.

I henhold til depotmottakeravtalen skal det betales til Depotmottaker NOK 9.375 (inkl. mva.) per transaksjon/hendelse. Honoraret betales etterskuddsvis per kvartal. Maksimalt transaksjonshonorar til Depotmottaker per år er NOK 100.000, uavhengig av antall transaksjoner som gjennomføres.

I tillegg til honorar som nevnt ovenfor, vil Depotmottaker være berettiget til NOK 1.937,50 (inkl. mva.) per time for tid som medgår i forbindelse med en eventuell eskaleringsprosedyre i henhold til punkt 6 i depotmottakeravtalen.

Utover de løpende honorarene som følger av Hovedfondets avtaler som beskrevet ovenfor, skal Hovedfondet dekke alle drifts- og investeringskostnader relatert til Hovedfondets virksomhet som fastsatt i Hovedfondets vedtekter, aksjonæravtale og gjeldende lovgivning til enhver tid, herunder, men ikke begrenset til, (i) kostnader og utgifter i forbindelse med investeringer (herunder realisasjoner) eller andre disposisjoner av investeringene (uavhengig av om investeringen og/eller disposisjonen gjennomføres eller ikke), (ii) utarbeidelse av års-/delårsregnskaper og -rapporter og (iii) kostnader, utlegg og lignende utgifter relatert til forretnings- og regnskapsførsel, revisjon, forsikring, juridisk bistand, rådgivning, forvaltning (herunder blant annet honorar til Forvalter) og konsulentbruk.

12 Risikofaktorer knyttet til Fondene og markedet de opererer i

12.1 Generelt

Enhver investering i aksjer i Fondet innebærer risiko. Potensielle investorer bør nøye gjennomgå og vurdere informasjonen i dette Prospektet, med særlig fokus på risikofaktorene som fremgår i dette punkt 12 og punkt 27. En investering i Fondet er kun egnet for de investorene som forstår risikoene forbundet med denne typen investering og som kan bære at hele investeringen går tapt. Risikoene som beskrives i dette punkt 12 og punkt 27 er de vesentlige risikofaktorene for Fondene per Prospektdatoen. Disse risikofaktorene representerer de risikofaktorene som Fondet mener er vesentlige for investorens vurdering av aksjene i Emisjonen. De samme risikofaktorene vil direkte eller indirekte også gjelde for Hovedfondet.

Risikofaktorene som fremgår av punkt 12 og punkt 27 er sortert mellom et begrenset antall kategorier. Hver risikofaktor er forsøkt plassert i den mest naturlige kategorien, basert på risikoens art. Innen hver kategori er den risikofaktoren som anses som mest vesentlig for Fondet og/eller Hovedfondet plassert først, basert på en vurdering av det potensielle skadeomfanget til faktoren og sannsynligheten for at faktoren skal inntreffe. Dette betyr ikke at de resterende risikofaktorene innenfor en kategori er plassert i orden etter deres viktighet. Dersom enhver av risikofaktorene under skulle materialisere seg, enten alene, sammen eller i samspill med andre omstendigheter, så kan dette ha en vesentlig negativ effekt på Fondet og/eller Hovedfondet og deres virksomhet, driftsresultat, kontantstrøm, finansielle posisjon og/eller utsikter. Dette kan igjen resultere i at verdien på aksjene i Fondene synker eller at hele eller deler av investorens investering i Fondet tapes.

12.2 Risiko knyttet til markedet der Fondene opererer

12.2.1 Tilgang på mulige Eiendomsinvesteringer

For å kunne oppnå sitt formål er Hovedfondet avhengig av tilgang til ønskelige Eiendomsinvesteringer. Dersom markedet utvikler seg på en slik måte at Hovedfondet ikke får tilgang til ønskelige Eiendomsinvesteringer eller ikke anser de tilgjengelige investeringsmulighetene tilstrekkelig gode, vil Hovedfondet risikere at investorenes kommitterte kapital blir værende uinnkalt hos investorene frem til attraktive investeringsmuligheter blir tilgjengelige i markedet. Hovedfondet risikerer også at det påløper betydelige kostnader i forbindelse med investeringer som vurderes, men ikke blir gjennomført. Dette vil kunne ha negativ virkning på den ventede årlige avkastningen på den innbetalte egenkapitalen i Hovedfondet.

12.2.2 Fondets og Hovedfondets virksomhet, driftsresultat, kontantstrøm og finansielle stilling vil være sterkt avhengige av verdiutviklingen til eiendom og utviklingen i eiendomsmarkedet for øvrig

Hovedfondet er etablert for å foreta eiendomsinvesteringer i Norden (Norge, Sverige, Danmark og Finland). Fondets og Hovedfondets fremtidige inntekter, kontantstrøm og finansielle stilling vil derfor avhenge av de til enhver tid rådende markedsforholdene innenfor eiendomsmarkedet i hvert av de nordiske landene, og disse markedene kan utvikle seg ulikt. Forholdene i eiendomsmarkedet knyttes til det generelle kapitalmarkedet, herunder nedgang i aksjemarkedet. Faktorer som (i) økt rentenivå, (ii) nedgang i bedriftenes inntjening, (iii) svekkelse av investorenes fremtidsoptimisme og økning i investorenes avkastningskrav, (iv) etablering av handelsbarrierer, (v) negativ endring i den lokale og internasjonale konjunkturutvikling, herunder økt arbeidsledighet, og (vi) krig, katastrofer og terror, er eksempler som kan påvirke kapitalmarkedet negativt og dermed også påvirke aksjenes verdi negativt. Faktorene som er beskrevet ovenfor kan gjøre seg gjeldende samtidig, eksemplifisert med utbrudd av krig i Ukraina som har ført til negativ endring i konjunkturutviklingen, etablering av handelsbarrierer og svekkelse av fremtidsoptimisme, men de kan også utvikle seg ulikt mellom de nordiske landene.

Risiko som virker indirekte på aksjenes verdi gjennom påvirkning på Eiendomsinvesteringene, knytter seg blant annet til usikkerheten i den fremtidige verdiutviklingen av eiendom. Verdiutviklingen avhenger av (i) tilbud og etterspørsel av eiendom som leieobjekt og (ii) tilbud og etterspørsel etter næringseiendom som investeringsobjekt. Verdien av eiendomsmassen er som regel bestemt av antatt kontantstrøm fra eiendommen og det avkastningskrav som kjøpere er villige til å legge til grunn ved kjøp av eiendom. Endringer i investors avkastningskrav vil påvirke tilbud og etterspørsel av næringseiendom som investeringsobjekt. En oppgang i investors avkastningskrav kan medføre fall i verdien av Eiendomsinvesteringene som igjen kan medføre redusert verdi av aksjene. Risikoen vil

videre avhenge av belåningsgraden, i den forstand at økt belåning også vil medføre økt risiko. Det kan eksistere forskjeller mellom landene som Hovedfondet gjør eiendomsinvesteringer i, og avhenger av nasjonal økonomisk finanspolitikk.

Normalt er leieinntekter og rentekostnader de to vesentligste størrelsene i kontantstrømmen fra eiendommen. Leieinntektene, både leiepris per kvadratmeter og totalt utleid areal, bestemmes av tilbud av og etterspørsel etter leieobjektet. Både tilbud av og etterspørsel etter næringseiendom som leieobjekt påvirkes av makroøkonomiske variabler som nevnt i avsnittet ovenfor. Videre vil en mulig økning i rentenivået og økte marginkrav fra långiver innebære økte rentekostnader for Eiendomsinvesteringene. Økte rentekostnader kan utgjøre en betydelig likviditetsbelastning, noe som vil kunne øke utgiftene til Porteføljeselskapene og påvirke verdien av Eiendomsinvesteringene negativt.

12.3 Risiko knyttet til Hovedfondets investeringer og Porteføljeselskapene

12.3.1 Kredittrisiko / Risiko knyttet til leietaker og eventuelle nye leieavtaler

For næringseiendom løper kredittrisiko knyttet til leietakernes oppfyllelse av forpliktelser i henhold til leiekontraktene. Leietakernes økonomiske stilling, og dermed deres evne til å betjene leieforpliktelser, har stor betydning for risikoen knyttet til mulig bortfall av leieinntekter. Høy inflasjon generelt, og høye strømpriser spesielt, kan markant forverre leietakernes økonomiske stilling. Det skaper en risiko for at leietakere av næringseiendommene eid av Porteføljeselskapene kan misligholde betalinger, miste sin betalingsdyktighet og i verste fall gå konkurs. I noen tilfeller kan kredittrisikoen involvere en tredjepart gjennom for eksempel ulike garantiavtaler som leietaker har inngått for å kunne leie lokalet. I slike tilfeller vil Porteføljeselskapene bære en indirekte risiko ovenfor garantisten.

Eventuelt bortfall av leieinntekter påvirker Eiendomsinvesteringene negativt gjennom bortfall av løpende inntekter og verdifall på Eiendomsinvesteringen. I tillegg løper risikoen for ledighet og utleieverdi av eiendomsmasse ved avslutning av leiekontraktene. Dette avhenger i stor grad av konjunktorene i den generelle økonomien og eiendommens attraktivitet i konkurranse med alternative eiendommer og lokaliseringer. Det må påregnes at det kan påløpe betydelige kostnader i forbindelse med inngåelse av eventuelle nye leieavtaler. På grunn av arten av leietakere av næringseiendom kan det hende at Porteføljeselskapene må oppfylle spesielle krav fra nye leietakere, som f.eks. krav til renovering eller ekstra sikkerhetstiltak, som igjen medfører økte kostnader for Porteføljeselskapene. Oppfyllelse av slike spesielle krav kan eksempelvis være aktuelt hvor nye leietakere er innenfor offentlig sektor, som for eksempel politiet, rettsvesenet, universiteter og offentlige helseorganisasjoner.

I tillegg foreligger en risiko for at Porteføljeselskapene ikke lykkes med å inngå nye leieavtaler etter opphør av et leieforhold.

12.3.2 Residualverdirisiko

Antatt brutto kontantstrøm fra en Eiendomsinvestering består hovedsakelig av (i) leieinntekter over en leieperiode og (ii) en antatt salgsverdi (residualverdi) ved utløpet av leieperioden. Desto lengre leieperioden er, jo større andel av verdien til en Eiendomsinvestering kan forklares ut fra leiekontrakten sammenlignet med den antatte salgsverdi på tidspunktet for utløp av leiekontrakten. Med tiden vil gjenstående leieperiode reduseres og antatt salgsverdi vil utgjøre stadig større del av verdien til Eiendomsinvesteringen. Den antatte salgsverdien vil igjen avhenge av blant annet forhold omtalt som markedsrisiko og forhold knyttet til mulighet til forlengelse av leieavtale og/eller inngåelse av ny leieavtale. En generell nedgang i markedet og/eller økt usikkerhet knyttet til mulig forlengelse av leieavtaler og/eller inngåelse av nye leieavtaler kan medføre fall i verdien av Eiendomsinvesteringen og dermed fall i aksjenes verdi.

12.3.3 Valutarisiko

Aksjene i Fondene er pålydende i NOK og Hovedfondet kan foreta investeringer i Porteføljeselskap hvor egenkapitalen er nominert i utenlandsk valuta. Andelen av verdijustert egenkapital i utenlandsk valuta som ikke er sikret vil bli påvirket negativt dersom verdien av norske kroner styrker seg. Porteføljen vil søkes diversifisert, men basert på de muligheter som er tilgjengelige og markedsforholdene på investeringstidspunktet, er det sannsynlig at Hovedfondet ender opp med å investere vesentlige deler av tilgjengelig kapital utenfor Norge. Kapitalen i slike

utenlandske porteføljeselskaper vil som regel være nominert i utenlandsk valuta. Det geografiske fokuset vil være på Sverige, Finland, Norge og Danmark. Historisk har om lag 30 % av egenkapitalen i tilsvarende fond forvaltet av Forvalteren (og tilknyttede selskaper) blitt investert i Norge.

Hovedfondet kan gjennomføre sikring av investeringer i utenlandsk valuta. Valutasikring kan foretas på flere måter, men Hovedfondet vil mest sannsynlig benytte seg av valutaswaper. En valutaswap er en kontrakt om utveksling av beløp i utenlandsk valuta for et like stort beløp av utenlandsk valuta basert på den eksakte kursen på kontraktsinngåelsen. Disse kontraktene inngås vanligvis på tre til seks måneders terminer, som kan rulleres så lenge sikringen er ønsket. Ved utløpet av hver termin må imidlertid differansen mellom inngått kurs og faktisk kurs på termindato gjøres opp, og ved store kurssvingninger kan en rulling eller oppgjør få en vesentlig negativ likviditetseffekt for Hovedfondet.

12.3.4 Risiko knyttet til belåning

Porteføljeselskapene vil som utgangspunkt ha en belåning på 50–75 % av totalkapitalen. I tillegg er det mulig at et Porteføljeselskap direkte eller indirekte investerer i selskaper som har egen lånefinansiering, slik at det vil oppstå lånefinansiering flere steder i selskapsstrukturen. Dette øker kompleksiteten og risikoen forbundet med endringer i rentenivået. Lånefinansieringen vil vanligvis være i form av banklån med pant i eiendommen, men kan også komme i form av obligasjonslån. Selgerkreditt eller andre innrømmelser fra selger kan benyttes som delvis eller full belåning.

Låneavtalene kan inneholde finansielle vilkår for låneopptaket. Slike vilkår kan blant annet omfatte krav til (i) minimumsverdi av eiendommen i forhold til lånets størrelse, (ii) nivå på netto leieinntekter i forhold til rentekostnader og/eller avdrag og (iii) rettidig betaling av renter og avdrag. Det vil alltid være en risiko for brudd på slike finansielle vilkår. Långiver vil i et slikt tilfelle kunne øke lånemarginen eller bringe lånet til forfall med påfølgende refinansiering eller salg av eiendom som konsekvens. Dette kan igjen medføre at Hovedfondet, og dermed investorene, taper hele eller deler av sin egenkapital.

Lånefinansieringen kan også medføre at et verdifall på Eiendomsinvesteringene gir et forholdsmessig større verdifall på instrumentet utstedt av Porteføljeselskapet. Dersom verdifallet overstiger verdien av Hovedfondets investering i Porteføljeskapet, risikerer Hovedfondet å tape hele sin investering i Porteføljeselskapet.

For å spre risikoen ved lånefinansiering vil Hovedfondet være tilbakeholdent med å gi garantier eller påta seg annet ansvar for underliggende selskapers låneforpliktelser. Dette kan imidlertid være vanskelig å unngå. Det kan derfor forekomme at Hovedfondet helt eller delvis ser seg nødt til å garantere for Porteføljeselskapenes låneforpliktelser slik at man ikke oppnår den beskyttelse man normalt har ved å opprette datterselskaper med begrenset ansvar.

Det er også en risiko knyttet til eventuell refinansiering av låneavtaler. For eksempel kan det bli nødvendig å refinansiere låneavtaler før de underliggende investeringene er planlagt realisert. Det er risiko for at refinansiering vil kunne medføre forverrede betingelser, eller at refinansiering ikke er mulig å oppnå. Dersom refinansiering ikke er mulig, kan eiendommen måtte selges.

En eventuell lånefinansiering av investors egenkapitalinnskudd i Hovedfondet vil i vesentlig grad øke investors risiko for tap på investeringen. Hvorvidt slik lånefinansiering er hensiktsmessig for den enkelte investor, må derfor vurderes konkret av den enkelte investor.

12.3.5 Teknisk risiko

Teknisk risiko er risiko knyttet til den tekniske tilstanden hos hver Eiendomsinvestering. En næringseiendom består av ulike tekniske og konstruksjonsmessige innretninger med begrenset levetid (alt fra 10-100 år). Disse kan inkludere alt fra ventilasjons- og kjøleanlegg til takbelegg, vinduer og heiser. Innretningene har ulik levetid og må normalt byttes ut eller oppgraderes. Forventet oppgraderings- og vedlikeholdskostnader øker med eiendommens alder. Oppgraderingskostnader er ofte større enkeltutgifter knyttet til forbedring av eiendommen, mens vedlikeholdskostnader er løpende utgifter for å opprettholde eiendommens eksisterende tilstand. I standard leiekontrakter er det typisk utleiers ansvar å dekke slike kostnader. Det kan derfor oppstå en risiko for at Porteføljeselskapene må dekke disse utgiftene i fremtidige leieavtaler, noe som kan redusere lønnsomheten til Eiendomsinvesteringene. Uforutsette kostnader vil også bidra til å redusere eiendommens lønnsomhet.

Det foreligger også risiko for at teknologiske endringer og regulatoriske krav medfører endrede krav til eiendommene og at eiendommene i Eiendomsporteføljen dermed blir mindre attraktive for eksisterende og potensielt nye leietakere, som igjen vil kunne medføre at inntektene til Hovedfondet svekkes.

12.3.6 Risiko knyttet til eiendomsdrift

Porteføljeselskapene kan ha ansvar for deler av det løpende vedlikeholdet av eiendommen selv om leietaker som regel har hovedansvaret. Man har heller ingen garanti for at leietakere med vedlikeholdsansvar (f. eks. grunnet sine økonomiske forhold) overholder vedlikeholdsplikten, slik at porteføljeselskapet må dekke kostnadene med egne midler for å hindre at eiendommens verdi reduseres. Det foreligger derfor risiko for at vedlikehold av eiendommene blir mer kostbart enn antatt og det foreligger også en risiko for at feil og mangler knyttet til driften av eiendommen kan medføre økonomisk tap for Porteføljeselskapene. Slike tap vil igjen kunne påvirke verdien av Hovedfondets investeringer og mulighet til å realisere eiendommen.

12.3.7 Risiko knyttet til utvikling og utbygging

Hovedfondets investeringsstrategi åpner for investeringer i utviklingsprosjekter. Slike investeringer kan innebære høyere risiko enn investeringer hvor utvikling eller utbygging ikke er nødvendig. Utviklingsprosjekter kan involvere tidkrevende reguleringsprosesser og en fremtredende risikofaktor er utfallet av reguleringssaker med hensyn til bruksformål, bestemmelser om utforming, høyder mv. Et negativt utfall av slike reguleringssaker kan innebære at eiendommen ikke vil kunne benyttes og utvikles til sitt tiltenkte formål. Ved utviklingsprosjekter vil eiendommene typisk ikke generere leieinntekter mens arbeidet på eiendommen pågår, samtidig som kostnader vil påløpe. I tillegg vil leiekontrakt ofte ikke inngås før reguleringsprosessen er ferdig, og det løper risiko for at leiemarkedet utvikler seg i en negativ retning i denne perioden. Gjennomføringen av utviklingsprosjekter innebærer visse særlige risikofaktorer, herunder risiko knyttet til (i) grunnforhold (ii) servitutter og (iii) naboforhold. Videre er det risiko for at forsinkelser i fullføringen av påbegynte arbeider vil kunne resultere i høyere renter og finansieringskostnader og høyere utbyggingskostnader. Ved gjennomføring av utvikling- og utbyggingsarbeid vil Porteføljeselskapene engasjere tredjeparter til å utføre arbeid, og Porteføljeselskapene vil bære risiko for deres leveranser og prisene på deres tjenester, herunder uforutsette forsinkelser og kvalitetsproblemer, samt den generelle prisutviklingen i entreprisemarkedet. Videre er entreprisemarkedet utsatt for forholdene i det generelle kapitalmarkedet, og bygg- og anleggsbransjen har de siste årene vært rammet av mange konkurser. Forsinkelser, og særlig konkurser, vil igjen kunne innebære risiko for at Porteføljeselskapene ikke vil kunne overholde inngåtte leieavtaler. Risikoene nevnt over kan påvirke Porteføljeselskapenes økonomi og verdien av Hovedfondets investeringer negativt, som igjen i så fall vil påvirke verdien av Fondets investering i Hovedfondet negativt.

12.3.8 Risiko knyttet til eiendomsinvesteringers likviditet

Eiendom er en lite likvid aktivaklasse sammenlignet med for eksempel børsnoterte aksjer og obligasjoner. Det tar normalt flere måneder både å investere i og realisere direkteinvesteringer i eiendom. Lav likviditet i de underliggende Eiendomsinvesteringene er en negativ egenskap ved investeringer i eiendom og vil kunne innebære at det tar lang tid å avhende eiendommene, noe som kan forsinke og forringe tilbakebetalingene til investorene.

12.3.9 Bærekraftsrisiko

Fondet vil være eksponert mot en rekke bærekraftsrisikoer gjennom de underliggende investeringene til Hovedfondet. Bærekraftsrisiko er en miljømessig, sosial eller styringsmessig hendelse eller omstendighet som dersom den oppstår, kan få en mulig eller faktisk negativ vesentlig innvirkning på investeringens verdi. Karakteren av bærekraftsrisiko som Hovedfondet, og dermed Fondet, vil være eksponert overfor er dynamisk og kan endres over tid, blant annet på bakgrunn av endrede regulatoriske rammevilkår og overordnede samfunnsendringer.

Basert på investeringsstrategien for Hovedfondet, som skal investere i eiendom, anses de mest relevante bærekraftsrisikoene å være, blant annet, (i) fysisk klimarisiko (akutt og kronisk) som kan påføre Eiendomsinvesteringene materielle skader og ved det nødvendiggjøre investeringer i utbedringstiltak og/eller redusere verdien av en investering, (ii) overgangsrisiko, i form av risiko relatert til (a) fremtidig lovgivning innen klima og miljø, blant annet fremtidige krav til reduksjon av klimagassutslipp og energiforbruk for bygninger, som kan nødvendiggjøre vesentlige investeringer i klimatiltak, og (b) redusert etterspørsel etter og/eller avkastning på Eiendomsinvesteringene ved realisering av eiendom som ikke møter fremtidige beste markedsstandarder med

hensyn til klima og miljø, (iii) negative hendelser relatert til helse og sikkerhet relatert til konstruksjon- og bygningstekniske forhold, som kan nødvendiggjøre investeringer i avhjelpende tiltak og/eller påføre Eiendomsinvesteringene regulatorisk risiko, (iv) forurensning, både relatert til byggeprosjekter og eiendom på forurenset grunn som kan føre til helse- og miljørisiko og kostnader relatert til avhjelpende tiltak for Eiendomsinvesteringene, og (v) risiko relatert til bestikkelser og korrupsjon og annen utilbørlig forretningsskikk hvilket kan innebære en regulatorisk og omdømmemessig risiko for Eiendomsinvesteringene, særlig på bakgrunn av at Eiendomsinvesteringene vil kunne være involvert med offentlige myndigheter fra tid til annen. Hvis bærekraftsrisiko materialiserer seg, vil dette kunne ha en vesentlig negativ innvirkning på Eiendomsinvesteringens verdi, og dermed også en investering i Fondet.

12.4 Risiko knyttet til tredjeparter

12.4.1 Risiko med hensyn til leveranser fra Swiss Life-gruppen og andre

Verken Fondet eller Hovedfondet vil ha noen ansatte, og vil derfor være avhengig av tredjeparter som utfører tjenester på Fondenes vegne. Fondene har i denne forbindelse inngått avtaler om tjenesteleveranser med selskaper innen selskapsgruppen som Forvalter tilhører, som beskrevet under punkt 8.9 nedenfor. Oppnåelse av den økonomiske målsetningen til Fondene forutsetter at de avtalte tjenesteleveransene gjennomføres som forutsatt. Viktige leveranser er i så måte transaksjonstjenester (herunder prosjektilrettelegging) av eiendomsprosjekter som utføres av Forvalter eller andre konsernselskaper (som Swiss Life Asset Managers Transactions AS), porteføljeforvaltning som utføres av Swiss Life Asset Managers Funds AS og forretningsførsel som utføres av Swiss Life Asset Managers Business Management AS. Depotmottakeroppgaver vil utføres av View Procurator AS.

Dersom disse tjenesteleverandørene eller andre tjenesteleverandører av forskjellige årsaker ikke er i stand til å utføre tjenesteleveransene, kan det svekke Fondenes evne til å oppnå sine mål og redusere de økonomiske resultatene i forhold til målsetningen. Eksempelvis vil forhold som at ansatte slutter, leverandørene ikke evner å rekruttere relevant og kompetent personell, svikt i systemer og rutiner samt brudd på lover og regler kunne medføre at tjenesteleverandørene ikke vil være i stand til å utføre de tjenester som omfattes av de relevante avtalene.

Tjenester som leveres av selskapsgruppen som Forvalter tilhører vil kunne leveres av andre aktører, og avtaler mellom Fondet og Hovedfondet og en tredjepart utenfor selskapsgruppen som Forvalter tilhører vedrørende leveranse av slike tjenester vil kunne inngås dersom det skulle bli nødvendig, for eksempel dersom de avtalte tjenesteleveransene ikke gjennomføres som forutsatt. Selv om tjenestene kan leveres av andre aktører, vil slik overgang til nye tjenesteleverandører medføre risiko, både fordi den unike kjennskapen selskapsgruppen som Forvalter tilhører har til porteføljen går tapt og fordi overgangen i seg selv øker risikoen for svikt i systemer og rutiner.

Alle beslutninger knyttet til Hovedfondets investeringer vil treffes av Forvalter. Investorene er således avhengige av Forvalters evne til å gjøre de riktige investeringene og til å forvalte og realisere investeringene på en hensiktsmessig måte.

Det kan også tenkes å oppstå interessekonflikter mellom selskap i konsernet som Forvalter tilhører, Fondet og Hovedfondet som nærmere beskrevet under punkt 8.9 nedenfor.

12.4.2 Risiko knyttet til samarbeidspartnere og medinvestorer

Det ligger innenfor Hovedfondets investeringsmandat å investere i Porteføljeselskaper i samarbeid med én eller flere medinvestorer. For eksempel kan forhold som Eiendomsinvesteringens størrelse, behov for lokal kompetanse, effektivisering og risikospredning være faktorer som taler for at Hovedfondet bør gjøre investeringer i samarbeid med andre. Det er imidlertid risiko knyttet til å investere i samarbeid med andre partnere. Verdiutviklingen av en Eiendomsinvestering med samarbeidspartnere kan ofte være avhengig av at partene samarbeider godt. Samarbeidet kan blant annet påvirkes av interessekonflikter, ulike målsetninger og prioriteringer, ulik kompetanse og ulik tilgang på økonomiske ressurser. I tillegg kan en forutsetning for samarbeidet være at partene utfører ulike oppgaver, eksempelvis ved at det kun er den ene parten som utfører eiendomsforvaltningen av investeringen. En slik forutsetning kan i praksis innebære at Hovedfondet har begrenset eller ingen påvirkningskraft knyttet til driften av den aktuelle eiendommen.

12.5 Risiko knyttet til juridiske, regulatoriske og skattemessige forhold

12.5.1 Risiko knyttet til juridiske forhold

Lovendringer i løpet av Fondets levetid kan påvirke Fondenes virksomhet og investorenes posisjoner på flere måter og kan påvirke Fondets inntjening og redusere investorenes avkastning. For eksempel kan endringer i miljø- og sertifiseringskrav i de ulike landene hvor Eiendomsinvesteringene befinner seg påvirke Fondenes operasjonelle forhold og medføre økte driftskostnader. Videre kan innføringen av nye eller endringer i regulatoriske regler for Fondenes virksomhet, være seg på nasjonalt eller på EU/EØS-nivå, begrense Fondenes investeringsstrategier og innebære omfattende rapporteringskrav.

12.5.2 Reguleringsrisiko

Fondene opererer innenfor eiendomsmarkedet. Bruken og utviklingen av eiendom avhenger av de gjeldende offentlige reguleringene og det vil alltid være en risiko for at reguleringsbestemmelsene for en eiendom eller områdene rundt kan endres. Endring av en reguleringsplan for en eiendom som (direkte eller indirekte) eies av Fondene vil ikke ha betydning for eksisterende bruk av eiendommen, men den endrede reguleringen vil materialisere seg på det tidspunktet det gjøres et søknadspliktig tiltak på eiendommen som utløser de nye reguleringsbestemmelsene. Dette kan for eksempel være endring av tillatt bruk (fra kontor til lager), endring av eiendommens utnyttelsesgrad, endring av krav til antall parkeringskrav mv. Slike endringer kan påvirke interessen eller muligheten for fremtidig leie og bruk av eiendommene, det kan hindre en potensiell fremtidig utvikling av eiendommene, og/eller det kan begrense muligheten for salg av eiendommer som Hovedfondet eier. Det vil alltid foreligge reguleringsrisiko knyttet til investering i eiendomsmarkedet, og endrede reguleringsforhold vil kunne ha negativ innvirkning innenfor alle eiendomssegmentene Hovedfondet investerer i. En slik negativ utvikling vil kunne redusere Fondenes inntekter og driftsresultat.

12.5.3 Risiko knyttet til skattemessige forhold

Lover, internasjonale avtaler og annen skatteregulering har historisk vært gjenstand for hyppige endringer. Hovedfondet har som utgangspunkt en levetid på ti år, og det må det påregnes at endringer vil kunne implementeres i løpet av denne perioden, uten at det per i dag er mulig å forutsi innholdet i slike endringer. Siden Hovedfondet fokuserer på investeringer innenfor eiendom i Norden, vil eventuelle endringer i reglene om beskatning av eiendom og investering i eiendom i jurisdiksjonene Hovedfondet investerer i kunne få stor betydning for lønnsomhet og avkastning for investorene i Fondet.

Potensielle investorer bør sette seg inn i egne skatteposisjoner og de konsekvenser en investering i Fondet vil ha for vedkommende investor. Det vises blant annet til beskrivelsen av den skattemessige behandlingen av Fondet under punkt 32 nedenfor. Det er grunn til å anta at en stor del av Fondets inntekter vil være omfattet av fritaksmetoden i Norge, og således bare gjenstand for begrenset beskatning hos Fondet. Det er imidlertid en risiko for at fritaksmetoden kan bli endret ved lovendringer mv., og at Fondets inntekter i større utstrekning enn i dag vil bli gjenstand for beskatning. Blant annet har Stortinget anmodet den norske Regjeringen om å uttrede nivået på den effektive skattebelastningen på utdelinger fra selskaper som er eid eller kontrollert med 90 % eller mindre. Slike utbytter er i dag effektivt skattlagt med 0,66 % innenfor fritaksmetoden (3 % av utdelingene skattlegges med 22 %).

Fondenes virksomhet kan påvirkes negativt av endringer i den skattemessige behandlingen av eiendom i Norge. Investering i eiendom er gunstig under gjeldende skatteregler, idet eiendom har en skattemessig formuesverdi som normalt er lavere enn eiendommens virkelige verdi. Konsekvensen er ofte at en aktuell egenkapitalinvestering kan gi en formuesverdi som er lavere enn egenkapitalinvesteringen. Det foreligger risiko for at gjeldende skatteregler endres og at blant annet skattemessig formuesverdi med dette øker. Dersom dette skulle inntreffe kan investering i eiendom i fremtiden bli gjenstand for høyere beskatning, som igjen kan medføre at prisen på eiendom faller, og at investeringene til Hovedfondet blir mindre verdte.

Fondet investerer også i selskaper utenfor Norge og i denne forbindelse er det en risiko for at endringer i andre lands skatteregler kan påvirke lønnsomheten og avkastningen i hver enkelt investering. Dette gjelder både de aktuelle landenes regler om skattemessig behandling av eiendom (for eksempel regler om periodisering av kostnader og kostnadsfradrag), de aktuelle landenes generelle regler for beskatning av selskaper og de aktuelle landenes regler for beskatning av avkastning fra eiendomsselskaper som tilflytter utenlandske investorer (for

eksempel deres internrettslige regler om skattepliktig tilstedeværelse og kildeskatt). Videre kan lønnsomheten og avkastningen i hver enkelt investering påvirkes av endringer i Norges skatteavtaler med de aktuelle landene, slik som endringer i definisjonen av «fast driftssted» og i de reduserte satsene for kildeskatt.

12.6 Risiko knyttet til penge- og finanspolitikk

Risiko knyttet til penge- og finanspolitikk, nasjonalt og globalt, kan endres med politiske skifter, noe som kan påvirke markedet og fondets avkastning betraktelig. En restriktiv pengepolitikk kan potensielt redusere økonomisk vekst, som for eiendomsmarkedet potensielt kan bety lavere etterspørsel etter leie, som igjen kan føre til nedgang i leiepriser og eiendomsverdier. Eiendomsaktører, inkludert Fondet og Hovedfondet, kan oppleve lavere avkastning og vanskeligheter med å refinansiere eiendommer til gunstige vilkår. Dette kan øke risikoen for mislighold og ha negativ påvirkning på investeringsporteføljen. På den annen side kan en ekspansiv finanspolitikk, med økning i offentlige utgifter i Norge, fremme økonomisk aktivitet på kort sikt, men det kan samtidig lede til høyere inflasjon, som igjen kan presse sentralbanken til å heve rentene.

Høye renter i eiendomsmarkedet kan drive opp avkastningskravet, noe som ofte medfører nedgang i verdsettelsen av eiendommer. Selv om leiekontrakter for næringseiendom i Norden typisk justeres fullt ut med KPI, som kan dempe effekten av renteøkninger, kan høye renter likevel redusere lånekapasiteten til leietakerne og redusere betalingsevnen deres. Dette kan resultere i flere ledige lokaler og begrenset spillerom for økning i leiepriser. En slik utvikling kan direkte påvirke Fondets inntjening og redusere investorenes avkastning.

Se også "*Risiko knyttet til belåning*" under punkt 12.3 og "*Risiko knyttet til skattemessige forhold*" i punkt 12.5 over.

12.7 Risiko knyttet til geopolitikk

Krigen i Ukraina viste sårbarheten til det europeiske energimarkedet, da det ledet til energimangel og økt strømpris. Det har siden blitt igangsatt tiltak for å redusere krigens påvirkning på europeiske land sin energisituasjon. Til tross for dette kan økt strømpris medføre at nye og eksisterende leietakere kan få redusert betalingsevne. Betalingsevnen kan bli påvirket både gjennom leietakers økte driftskostnader, men også som følge av at forbrukere legger om sine konsummønstre i møte med høyere kostnader, og at dette kan ha negativ innvirkning på leietakers inntjening.

Andre geopolitiske kriser (f.eks. i Midtøsten eller Taiwan) kan oppstå og medføre forskjellig type risikoer som forstyrrelser i globale forsyningskjeder, varemangel, økte priser på utvalgte (rå)varer, de-globalisering og mer. Avhengig av typen situasjon som oppstår, kan det ha negativ påvirkning på eiendomspriser og leietakers finansielle status.

DEL III: INFORMASJON OM EMISJONEN

13 Bakgrunn og bruk av Emisjonsproveny

Fondets formål er å innhente kapital for å kunne bidra til kapitaliseringen av Hovedfondet. Dette skal gjøres ved å gjennomføre emisjoner og deretter benytte emisjonsprovenyet til å kommittere seg til å delta i kapitalforhøyelser i Hovedfondet.

På denne bakgrunn gjennomføres nå Emisjonen. Netto Emisjonsproveny skal benyttes til å kommittere kapital i Hovedfondet etter gjennomføringen av Emisjonen. Kapitalen som kommitteres i Hovedfondet vil senere bli innkalt (i transjer) for blant annet å kunne foreta Porteføljeinvesteringer i henhold til Hovedfondets investeringsstrategi som nærmere beskrevet under punkt 8.5 ovenfor.

14 Hovedvilkårene for gjennomføring av Emisjonen

Emisjonen gjennomføres ved at investorer gis anledning til å bestille aksjer i Fondet på de vilkår som fremgår av dette Prospektet. Etter utløpet av Bestillingsperioden vil Emisjonen vedtas av generalforsamlingen i Fondet på bakgrunn av de bestillinger som er foretatt. Slik generalforsamling i Fondet forventes gjennomført ca. 14 dager etter

Forvalter har gitt Bestilleren melding om at Emisjonen skal gjennomføres og slik melding må gis bestilleren innen 15. mai 2025. Hovedvilkårene for bestilling av aksjer i Emisjonen er som følger:

Emisjonskurs:	NOK 25,20 (fastsettes i intervallet mellom NOK 24 og NOK 26 avhengig av dato for gjennomføring av Emisjonen)
Minimumsbestilling:	NOK 100.000.
Samlet Emisjonsproveny:	Minimum NOK 1.000.012 og maksimum NOK 67.249.992.
Bestillingsperiode:	Fra og med 3. mars 2025 til og med 4. april 2025 kl. 16.00 CET.
Bestillingssted:	Bestilling foretas hos Ordremottaker.
Tildeling:	Melding om tildeling sendes så snart som mulig etter utløpet av Bestillingsperioden. For det tilfelle at summen av mottatte bestillinger overstiger maksimalt Emisjonsproveny, vil Emisjonstilrettelegger og Styret som utgangspunkt søke å prioritere tildeling til de første som har levert sin bestilling (se ytterligere beskrivelse under punkt 23). Emisjonstilrettelegger og Styret står i et hvert tilfelle uansett fritt til å stryke eller redusere enhver bestilling uten spesiell begrunnelse.
Bestillingens gyldighet:	Den enkelte Bestiller er bundet av sin bestilling fra denne er mottatt av Ordremottaker.
Betaling:	Investorer som får godkjent sin(e) bestilling(er) er forpliktet til å innbetale Bestillingsbeløpet, samt eventuelle tegningshonorarer. Emisjonstilrettelegger bestemmer når innbetaling av hele dette beløpet skal skje, og innbetaling til Fondets konto (kontonummer angis i melding fra Emisjonstilrettelegger) må gjøres senest 5 dager etter Emisjonstilrettelegger har gitt Bestilleren melding om at Emisjonen skal gjennomføres i henhold til Prospektet. Slik melding om innbetaling må utstedes til Bestilleren senest innen 15. mai 2025.

Styret kan i samråd med Emisjonstilrettelegger på ethvert tidspunkt tilbakekalle eller oppheve tilbudet om å bestille aksjer i Fondet etter eget skjønn og uten nærmere begrunnelse. En slik eventuell beslutning må offentliggjøres senest tre dager før utløpet av Bestillingsperioden, og vil bli meddelt investorene per post eller e-post. Bestillingsrettene er ikke omsettelige. Tilbudet fremsettes kun på det norske markedet.

Bestilling av aksjer finner sted hos Ordremottaker innenfor Bestillingsperioden og gjøres ved utfylling av Bestillingsblanketten som er utarbeidet i forbindelse med Emisjonen. Bestillingsblanketten er inntatt som Vedlegg 7 til Prospektet. Ufullstendig utfylt eller for sent ankommet Bestillingsblankett kan bli ansett som ugyldig og bli forkastet. Utfylt Bestillingsblankett skal sendes per post eller e-post, eller leveres ved personlig fremmøte til Ordremottaker. Korrekt utfylt Bestillingsblankett må være kommet Ordremottaker i hende innen utløpet av Bestillingsperioden. Det er således ikke tilstrekkelig å postlegge Bestillingsblanketten innen fristen. Bestiller har risikoen for forsinkelse i postgangen og elektroniske feil.

En investor står fritt til å fylle ut og levere flere Bestillingsblanketter. Ved levering av flere Bestillingsblanketter fra samme Bestiller vil bestillingene slås sammen til én bestilling. Når Bestillingsblanketten er mottatt av Ordremottaker, er bestillingen bindende for investoren og kan ikke trekkes tilbake eller endres. Ved signering av Bestillingsblanketten vil investoren gi fullmakt til at Forvalter kan, på investorens vegne, møte på generalforsamling i Fondet og tegne de tildelte aksjer i Emisjonen. Investorer som ønsker å investere direkte i Hovedfondet (direktebestillere) kan henvende seg til Emisjonstilrettelegger for informasjon om adgangen til å kommittere kapital i Hovedfondet.

15 Antall og arten av aksjene som tilbys

Aksjene utstedes i henhold til og reguleres av norsk rett, herunder bestemmelsene i Aksjeloven. Ved Emisjonen utstedes minimum 38.462 og maksimum 2.802.083 nye aksjer i Fondet til en antatt kurs på NOK 25,20 per aksje (vil fastsettes i intervallet mellom NOK 24 og NOK 26 avhengig av dato for gjennomføring av Emisjonen).

16 Aksjenes rettigheter

16.1 Stemmerett og utdeling

Fondet har én aksjeklasse, hvor hver aksje gir like rettigheter, herunder representerer hver aksje én stemme på generalforsamling og gir lik rett ved utdeling av utbytte. Aksjer tegnet i Emisjonen vil således ha samme rettigheter som aksjer tegnet i Emisjon I. Det foreligger ingen bestemmelser i Fondets vedtekter som setter strengere vilkår for aksjonærenes stemmerett enn det som følger av Aksjeloven, men aksjonærene har gjennom Bestillingsblanketter forpliktet seg til å stemme slik at Fondets og Hovedfondets investeringsstrategi gjennomføres og reflekteres i selskapsrettslige vedtak. Forvalter er gjennom Bestillingsblanketter gitt fullmakt til å stemme på deres vegne for å sikre gjennomføringen av nærmere angitte forhold.

De nye aksjene som utstedes i Emisjonen gir rettigheter i Fondet, herunder rett til utbytte, fra og med tidspunktet for registrering av Emisjonen i Foretaksregisteret. Det foreligger ingen bestemmelser i Fondets vedtekter som fastsetter skjevdeling av utbytte. Utbytte vil således utdeles med likt beløp per aksje i Fondet.

16.2 Overdragelse

Aksjene i Fondet er fritt omsettelige uten forkjøpsrett for eksisterende aksjeeiere. Overføring av aksjer forutsetter at erververen overtar overdragerens forpliktelser gjennom tiltredelse til den aktuelle Bestillingsblanketten.

Det er ikke adgang til å overdra tildelte aksjer før Emisjonen er fullt innbetalt, registrert i Foretaksregisteret og aksjene er overført til investorens VPS-konto.

16.3 Utvanning

Gjennom Emisjonen vil kapitalen i Fondet øke med minimum NOK 1.000.012 og maksimum NOK 67.249.992 fordelt på minimum 38.462 og maksimum 2.802.083 aksjer. Dette tilsvarer en utvanning for eksisterende aksjonærer på minimum 7,0 % og maksimum 84,6 %. Investorer som bestiller og får tildelt aksjer i Emisjonen vil for øvrig kunne bli utvannet ved gjennomføringen av Etterfølgende Emisjoner.

17 ISIN

17.1 Fondet

Aksjene i Fondet er registrert i VPS med ISIN NO0013224436. Nye aksjer som utstedes i Emisjonen forventes registrert med samme ISIN. Fondets kontofører er Nordea Bank Abp, filial i Norge (organisasjonsnummer 920 058 817), med forretningsadresse Essendrops gate 7, 0368 Oslo.

17.2 Hovedfondet

Aksjene i Hovedfondet er ikke planlagt registrert i VPS, men styret i Hovedfondet har diskresjonær adgang til å beslutte registrering i VPS eller tilsvarende register.

18 Emisjonskurs

Emisjonskursen i Emisjonen vil fastsettes basert på rapportert VEK per 31. mars 2025 pluss en rente på 2,0 prosent p.a. fra første emisjon (som ble gjennomført 6. desember 2024). Antatt emisjonskurs er NOK 25,20, men vil fastsettes i intervallet mellom NOK 24 og NOK 26 avhengig av dato for gjennomføring av Emisjonen.

I Etterfølgende Emisjoner vil emisjonskursen økes til siste rapporterte VEK for Etterfølgende Emisjon pluss en rente på 2,0 prosent p.a. fra første emisjon.

19 Brutto og netto Emisjonsproveny

Gjennom Emisjonen søkes det å innhente et samlet brutto Emisjonsproveny på minimum NOK 1.000.012 og maksimum NOK 67.249.992, og et samlet netto Emisjonsproveny (hensyntatt kostnader til Emisjonstilrettelegger) på minimum NOK 995.012 og maksimum NOK 66.913.742.

20 Emisjonskostnader

20.1 Fondet

20.1.1 Tegningshonorar for Bestilleren

Fondet har inngått en forvaltningsavtale (som inkluderer emisjonstilrettelegging) med Swiss Life Asset Managers Funds AS (**Emisjonstilrettelegger**), hvoretter Emisjonstilrettelegger skal være tilrettelegger for Emisjonen. Avtalen er omtalt under punkt 11.1 ovenfor. I henhold til avtalen skal Emisjonstilrettelegger motta tegningshonorar fra den enkelte Bestiller som angitt nedenfor:

Tegningsbeløp		Sats
Fra	Til og med	
NOK 100.000	NOK 2.499.999	2,00 %
NOK 2.500.000	NOK 4.999.999	1,50 %
NOK 5.000.000 >	NOK 9.999.999	1,00 %
NOK 10.000.000 <		0,50 %

Tegningshonoraret skal betales til Emisjonstilrettelegger eller Ordremottaker og/eller agenter/distributører som har inngått en separat avtale med Emisjonstilrettelegger i forbindelse med Emisjonen. Tegningshonoraret kommer i tillegg til Bestillingsbeløpet til den enkelte Bestiller. Eventuell mva. kommer i tillegg.

Emisjonskostnader og etableringskostnader mv. som dekkes av Fondet

Emisjon- og etableringskostnadene, herunder kostnader til juridisk bistand, revisor, registrering og gjennomføring mv., dekkes av Fondet. Totalt forventes forannevnte emisjonskostnader å utgjøre omkring NOK 249.411 (inkl. mva.).

Eventuelle etableringskostnader som kan henføres til arbeid som både gjelder etableringen av Fondet og etableringen av andre tilføringsfond til Hovedfondet vil allokere forholdsmessig (basert på kommittert kapital) mellom Fondet og slike tilføringsfond. Forvalteren står fritt til å gjennomføre overføringer og justeringer mellom Fondet og slike tilføringsfond (uavhengig av om disse er etablert før eller etter Fondet) i den grad dette er nødvendig for å oppnå en slik allokering.

I tillegg vil Emisjonstilrettelegger ha krav på et fast tilretteleggingshonorar på 0,5 % (ekskl. mva.) av brutto tegningsbeløp i Emisjonen som nærmere beskrevet i punkt 11.1 ovenfor. Eventuell mva. kommer i tillegg.

20.2 Hovedfondet

20.2.1 Tegningskostnader for bestilleren

Det vil ikke påløpe tegningshonorarer for Fondets bestilling og tegning av aksjer i Hovedfondet.

20.2.2 Justering ved kommitteringer som foretas etter gjennomføring av første emisjon

Investorer som kommitterer kapital til Hovedfondet etter gjennomføringen av første closing skal stilles som om de deltok i Hovedfondet fra første closing, som nærmere beskrevet i punkt 3.3.1 i aksjonæravtalen for Hovedfondet

(Vedlegg 8 til Prospektet). Hver slik investor i Hovedfondet skal derfor som del av sin initielle innbetaling til Hovedfondet dekke et beløp tilsvarende de respektive beløp som ville ha blitt innkalt av deres kommittering dersom de deltok i Hovedfondet fra første closing (både innkalt til investeringsformål og til forvaltningshonorar og andre kostnader), med tillegg av en rente på 6 % p.a. beregnet fra det tidspunkt de respektive beløpene hadde blitt kalt inn fra investoren dersom vedkommende deltok i Hovedfondet fra første closing, og med fratrekk av eventuelle utdelinger investoren ville ha mottatt. Justeringsmekanismen er nærmere beskrevet i aksjonæravtalen for Hovedfondet.

20.2.3 Etableringskostnader mv. som dekkes av Hovedfondet

Swiss Life Asset Managers Funds AS (Emisjonstilrettelegger) er i henhold til forvaltningsavtalen med Hovedfondet (som inkluderer emisjonstilrettelegging) berettiget til å motta et emisjonstilretteleggingshonorar på 0,5 % av brutto kommittert kapital tegnet av investorene i den aktuelle closingen (oppad begrenset til NOK 100.000 per closing), likevel slik at emisjonstilretteleggingshonoraret er oppad begrenset til NOK 1.000.000 for alle closinger. Eventuell mva. kommer i tillegg.

Hovedfondet skal også dekke øvrige etableringskostnader, herunder kostnader til juridisk bistand, revisor, registrering mv. Forannevnte etableringskostnader forventes å utgjøre omkring NOK 3.000.000 (ekskl. mva. og eventuelle andre skatter og avgifter) og dette er også et øvre tak for hva Hovedfondet skal dekke av etableringskostnader.

20.3 Ordremottaker

Ved å signere Bestillingsblanketten inngår Bestilleren enn avtale direkte med Swiss Life Asset Managers Transactions AS som ordremottaker om løpende tjenesteleveranser fra Swiss Life Asset Managers Transactions AS til Bestilleren. Disse tjenester inkluderer tilgang til et bredt utvalg finansielle instrumenter innenfor Swiss Life Asset Managers Transactions AS sin nisje, investeringsrådgivning, løpende kontakt med kunderådgivere som har kontinuerlig oppdatert informasjon om utviklingen i Fondet og Hovedfondets (herunder om eiendommene det er investert i), rapporter, nyhetsbrev og invitasjoner til presentasjoner, samt tilgang til Swiss Life sin investorportal.

Som vederlag for tjenestene skal Bestilleren betale Swiss Life Asset Managers Transactions AS et løpende årlig honorar. Distribusjonshonoraret vil i Investeringsperioden utgjøre 0,8 % av Bestillingsbeløpet, og etter Investeringsperioden utgjøre 0,8 % av Bestillerens andel av Fondets VEK per 31.12 forutgående år. Distribusjonshonoraret vil første året beregnes og faktureres kun for den perioden Bestillingsbeløpet har vært innbetalt. Distribusjonshonoraret er merverdiavgiftspliktig, hvilket innebærer at den effektive prosentsatsen Bestiller må betale er 1,00 % (0,80 % + 25 % mva. = 1,00 %).

Fakturering av det løpende distribusjonshonoraret vil skje årlig, forskuddsvis i januar måned hvert kalenderår. Det året innbetaling av Bestillingsbeløpet skjer vil fakturering av distribusjonshonorar for resterende del av året skje første måned etter innbetaling skjer.

20.4 Sammendrag av honorarer og kostnader

Et sammendrag av engangskostnader og årlige kostnader som kan påløpe for Fondene i henhold til de avtaler som er omtalt under punkt 11 ovenfor i løpet av det første året etter gjennomføring av Emisjonen er inntatt som Vedlegg 14 til Prospektet.. For å unngå tvil presiseres det at det for begge Fondene også kan påløpe andre kostnader og at sammendraget i vedlegget av denne grunn ikke på noe vis er uttømmende.

Det gjøres oppmerksom på at de totale kostnadene vil ha størst effekt på Fondets avkastning under første leveår og vil reduseres for hvert leveår. Eksempelvis vil kostnadene, ved en investering på NOK 100.000, antas å ha følgende effekt på Fondets avkastning over henholdsvis avhenging etter 1 år, 5 år og 10 år:

Investeringsbeløp 100.000 NOK Scenarier	Avhending etter 1 år	Avhending etter 5 år	10 år (anbefalt periode)
Totale kostnader	NOK 8 992	NOK 19 585	NOK 32 827
Avkastningseffekt (RIY) per år	9,0 %	4,3 %	3,9 %

Tallene er basert på skjønn og kan endre seg i fremtiden.

21 Berettigede aksjonærer og tegningsrettigheter

Fondets formål er å gi ikke-profesjonelle investorer en mulighet til å oppnå eksponering mot en diversifisert Eiendomsportefølje innen næringseiendom, hovedsakelig relatert til logistikk, lager, kontor, lett industri, handel og kombinasjonsbygg (Eiendomssegmentet). Fondet inngår som en del av Fondsstrukturen, hvor både Hovedfondet og Fondet opptre med felles økonomiske mål, likevel slik at Fondets virksomhet er begrenset til å bidra til kapitaliseringen av Hovedfondets investeringer.

Minstebestillinger av kommittering i Hovedfondet (som er rettet mot profesjonelle investorer) er på NOK 10 millioner, mens minstebestillinger i Fondet er på NOK 100.000. Fondene retter seg mot ulike investorgrupper, og er organisert på en slik måte at investorer som ikke har anledning til å investere direkte i Hovedfondet gis anledning til å oppnå indirekte eksponering mot den underliggende Eiendomsporteføljen gjennom å bestille aksjer i Fondet.

En investering i Fondet er ment for investorer som har overskuddslikviditet til å gjøre langsiktige investeringer med høy risiko for tap, og som ønsker en diversifisert investering i næringseiendom i Sverige, Finland, Norge og Danmark. Potensielle investorer burde gjøre seg kjent med risikoen ved investering i lukkede og illikvide investeringsprodukter som Fondet utgjør.

Det foreligger ingen planer om å søke Fondets aksjer notert på børs eller annen regulert markeds plass, SMB vekstmarked eller multilateral handelsfasilitet (herunder i utlandet). Det presiseres på denne bakgrunn at investorer som investerer i Fondet bør ha en langsiktig tidshorisont.

22 Bestillingsperiode

Bestillingsperioden er fra og med 3. mars 2025 til og med 4. april 2025 kl. 16.00 CET. Styret kan i samråd med Emisjonstilrettelegger vedta å avslutte Bestillingsperioden tidligere eller å forlenge perioden. Bestillingsperioden kan imidlertid ikke avsluttes tidligere enn 20. mars 2025, og kan ikke forlenges lenger enn til 30. april 2025. En eventuell endring av Bestillingsperioden vil offentliggjøres senest før utløpet siste dato i den til enhver tid gjeldende Bestillingsperiode, og vil bli meddelt investorene per post eller e-post.

23 Behandling av bestillinger, tildeling av aksjer mv.

Styret vil i samråd med Emisjonstilrettelegger behandle bestillinger som mottas. Emisjonstilrettelegger og Styret forbeholder seg retten til å (i) stryke eller redusere enhver bestilling uten spesiell begrunnelse, (ii) endre Bestillingsperioden, (iii) trekke invitasjonen til å bestille aksjer og (iv) til å ikke gjennomføre Emisjonen etter eget skjønn og uten nærmere begrunnelse. Slike beslutninger treffes innen utløpet av den til enhver tid gjeldende Bestillingsperiode og vil meddeles investorene per post eller e-post senest innen 3 dager etter at en slik beslutning er truffet. For det tilfelle at summen av mottatte bestillinger overstiger maksimalt Emisjonsproveny (overbestilling), vil Emisjonstilrettelegger og Styret som utgangspunkt søke å prioritere tildeling til de første som har levert fullverdig Bestillingsblankett til Ordremottaker (for deretter å avkorte eller avvise øvrige bestillinger). På den handelsdag hvor en eventuell overbestilling finner sted vil som utgangspunkt bestillingene gjort denne dagen avkortes proratarisk mellom de aktuelle Bestillerne). Emisjonstilrettelegger og Styret står i et hvert tilfelle uansett fritt til å stryke eller redusere enhver bestilling uten spesiell begrunnelse. Dersom Styret og Emisjonstilrettelegger treffer beslutning om ikke å gjennomføre Emisjonen, vil foretatte bestillinger strykes.

Etter Bestillingsperiodens utløp vil Bestillere som har fått godkjent sine bestillinger bli varslet om hvor mange aksjer de vil bli tildelt i Emisjonen og det respektive Bestillingsbeløp. Slikt varsel forventes gitt innen én uke etter utløpet av Bestillingsperioden, og vil bli sendt per post, telefaks eller e-post.

24 Emisjonstilrettelegger og betalingsagent

Emisjonstilrettelegger og betalingsagent for Emisjonen er:

Swiss Life Asset Managers Funds AS
Haakon VII's gate 1
0161 Oslo

25 Gjennomføringen av Emisjonen

Etter utløpet av Bestillingsperioden og etter Fondets VEK per 31. mars 2025 har blitt rapportert til Styret, vil Styret innkalle til ekstraordinær generalforsamling i Fondet hvor det foreslås at generalforsamlingen vedtar en rettet emisjon mot Bestillere som har fått godkjent sin bestilling av aksjer i Fondet. Styret regner med å fremme nedenstående vedtaksforslag for generalforsamlingen vedrørende Emisjonen (endelige tall vil ikke være kjent før etter utløpet av Bestillingsperioden):

- a) *Fondets aksjekapital forhøyes med NOK [...] ved utstedelse av [...] aksjer, hver aksje pålydende NOK 1.*
- b) *Tegningskursen per aksje er NOK [=25,20], hvorav NOK 1 utgjør aksjekapital og NOK [=24,20] utgjør overkurs. Det samlede aksjeinnskuddet i Fondet bestående av aksjekapital og overkurs vil være NOK [...].*
- c) *Fondet har kun én aksjeklasse. Aksjene som utstedes i kapitalforhøyelsen vil tilhøre denne aksjeklassen.*
- d) *Kapitalforhøyelsen gjennomføres som en rettet kapitalforhøyelse mot bestemte navngitte investorer som angitt i Vedlegg 1. Aksjeeiernes fortrinnsrett til tegning av aksjer etter aksjeloven § 10-4 fravikes.*
- e) *Aksjene tegnes i generalforsamlingsprotokollen og skal registreres på de respektive tegneres konti i Verdipapirsentralen.*
- f) *Aksjeinnskuddet skal betales kontant til Fondets bankkonto innen fem bankdager etter avholdelse av generalforsamlingen. Beløpet kan disponeres av Fondet før kapitalforhøyelsen er registrert, jf. aksjeloven § 10-13 (2).*
- g) *De nye aksjene i Fondet gir rett til utbytte, samt øvrige rettigheter i Fondet, fra og med tidspunktet for registrering av kapitalforhøyelsen i Foretaksregisteret.*

Forvalter vil møte på generalforsamling og tegne aksjer på vegne av den enkelte Bestiller i henhold til fullmakt som gis ved bestillingen (se punkt 14 ovenfor). Etter generalforsamlingens beslutning om gjennomføring av Emisjonen vil melding om gjennomføring sendes til Foretaksregisteret for registrering så snart som mulig. Aksjene som utstedes gir rettigheter i Fondet, herunder rett til utbytte, fra og med tidspunktet for registrering av kapitalforhøyelsen i Foretaksregisteret.

Etter Emisjonen er gjennomført, vil tilrettelegger besørge overføring av de tildelte aksjene til de respektive investorers VPS-konto så snart som praktisk gjennomførbart og senest innen to uker fra registreringen i Foretaksregisteret. Resultatet av Emisjonen vil deretter offentliggjøres på Emisjonstilretteleggers nettsider (<https://no.swisslife-am.com/en/home.html>) så snart som praktisk gjennomførbart og innen en uke etter at aksjene er overført til investorenes VPS-konto. Det er per Prospekt dato forventet at Emisjonen vil gjennomføres og deretter

registreres i Foretaksregisteret i løpet av andre halvdel 2025 (men det kan likevel ikke utelukkes at det vil skje på en senere dato).

26 Dato for innbetaling

Ved bestilling forplikter den enkelte Bestiller seg til å innbetale Bestillingsbeløpet til kontoen som er angitt på Bestillingsblanketten, herunder eventuelle tegningshonorarer, innen 5 bankdager etter Forvalter har gitt Bestilleren melding om at Emisjonen skal gjennomføres. Slik melding om innbetaling utstedes til Bestilleren senest innen 15. mai 2025. Dersom betalingen i sin helhet ikke er innbetalt innen fristen, forbeholder Styret og Fondet seg retten til å annullere bestillingen/tildelingen eller selge rettighetene i henhold til bestillingen for Bestillers kostnad og risiko. Som et ledd i dette kan Fondet la en annen investor tre inn i Bestillerens posisjon uten at det på forhånd gis melding til Bestilleren. Dersom en bestilling strykes eller reduseres etter at Bestiller har innbetalt Bestillingsbeløpet, vil det innbetalte beløpet betales tilbake til Bestiller, med fradrag for eventuelle gebyrer.

27 Risiko knyttet til aksjene i Fondene

27.1 Likviditetsrisiko – aksjenes omsettelighet

Aksjene vil ikke bli søkt notert på et regulert marked. Dette medfører at investorene ikke daglig kan observere endringer i aksjekurser og dermed heller ikke svingninger i disse. Aksjenes verdi vil like fullt påvirkes av markedsrisiko som omtalt i punkt 12 ovenfor. Likviditeten i annenhåndsmarkedet for omsetning av aksjer i unoterte aksjeselskaper er normalt begrenset, noe som kan medføre at det kan være vanskelig eller umulig å omsette aksjer i annenhåndsmarkedet. En investering i Fondet bør av den grunn i utgangspunktet ha et langsiktig perspektiv. Det vil ikke bli inngått noen «market maker»-avtale eller etablert noen annen ordning som bidrar til likviditet for aksjene. Investorer må påregne at eventuell omsetning av aksjene i annenhåndsmarkedet kan medføre transaksjonskostnader for både kjøper og selger.

27.2 Risiko relatert til beregning av VEK

Forvalter utarbeider hvert kvartal et urevidert anslag over Fondets og Hovedfondets VEK i henhold til beregningsmåte angitt i Vedlegg 13. Anslaget er basert på subjektive vurderinger både hos Forvalter og tredjepart, og både oppstartskostnader i Porteføljeselskapene og transaksjonskostnader relatert til kapitalinnhenting i Fondet og Hovedfondet inkluderes i VEK-beregningen. Formålet med VEK-beregningen er å gi løpende informasjon til Fondets og Hovedfondets aksjonærer. Siden deler av VEK-beregningene baseres på estimerte verdier foreligger det en risiko for at beregnet VEK kan avvike betydelig fra de verdier som er mulig å oppnå ved salg av aksjene i Fondet, aksjene i Hovedfondet eller salg av ett eller alle Porteføljeselskapene. Rapportert VEK kan derfor være høyere eller lavere enn faktisk underliggende verdi grunnet faktiske forhold som blant annet kjøpekraft og interesse. Følgelig er den faktiske markedsverdien på porteføljen alltid usikker og kan først kvantifiseres ved realisasjon av underliggende portefølje. Se også punkt 27 nedenfor.

Hvis den rapporterte VEK er høyere enn den faktiske markedsverdien som oppnås ved salg av aksjer i Fondene eller et eller flere Porteføljeselskap kan det medføre at aksjonærene får lavere avkastning på sin investering enn tidligere antatt. Tilsvarende er det en mulighet for at aksjene i Fondene eller Porteføljeselskap(ene) har en høyere markedsverdi ved salg enn hva den rapporterte VEK indikerte. Det kan for eksempel bety at en investor som selger sine fondsandeler til en pris lik VEK risikerer å gå glipp av en potensiell avkastning som kunne vært oppnådd ved å forbli i Fondet til verdiene ble realisert (og omvendt).

Dersom det oppstår omstendigheter som resulterer i at beregning og offentliggjøring av VEK blir utsatt eller suspendert, vil Styret vurdere informasjon til Fondets investorer om forholdet snarest. Slike utsettelse og suspensjoner vil også reflekteres i årsrapport og eventuell halvårsrapport.

27.3 Risiko knyttet til Bestillingsblankett

Et ubetinget vilkår for tegning og eierskap av aksjer i Fondet er at investoren signerer en Bestillingsblankett og gjennom denne blant annet aksepterer at investorens fortrinnsrett til å tegne aksjer ved fremtidige emisjoner

fravikes. Investorene risikerer dermed å bli utvannet ved gjennomføringen av fremtidige emisjoner. Per Prospektdato er det planlagt flere Etterfølgende Emisjoner.

I henhold til Bestillingsblanketten gir aksjonærene en ubetinget og ugjenkallelig fullmakt og instruks til Forvalter til å møte og stemme for aksjonærenes vegne for visse fremtidige beslutninger i Fondets organer, herunder enhver aksjeemisjon i Fondet. Det er en risiko for at det i fremtiden kan oppstå interessekonflikter mellom ulike aksjonærer i relasjon til kapitalendringer, blant annet med hensyn til kapitalforhøyelser, kapitalnedsettelse, fullmakter til erverv av egne aksjer og utdeling av utbytte.

Endringer i Bestillingsblankettene krever tilslutning fra aksjonærer som representerer minst 75 % av aksjekapitalen i Fondet. Investorene risikerer derfor at det øvrige investorfellesskapet stemmer for endringer i vilkårene for investering som investoren selv ikke stemmer for og som vil ha bindende virkning for samtlige investorer.

28 Opsjoner, konvertible eller ombyttelige verdipapirer mv.

Fondet har per Prospektdato ikke utstedt opsjoner på tegning eller kjøp av Fondets aksjer. Fondet har heller ikke utstedt konvertible eller ombyttelige verdipapirer, eller verdipapirer med tegningsretter til aksjer i Fondet. Fondet har per Prospektdato ikke utstedt kjøpsretter eller -plikter med hensyn til vedtektsbestemt, men ikke tegnet aksjekapital. Tilsvarende gjelder også for Hovedfondet.

29 Lovvalg og vernetting

Eventuelle tvister vedrørende dette Prospektet er undergitt norsk lov, og skal underlegges norske domstolars eksklusive domsmyndighet.

DEL IV: YTTERLIGERE INFORMASJON OM MARKEDET

30 Kjennetegn ved eiendomssegmentet

30.1 *Formålet med bygningsmassen*

Bygningsmassen innen segmentene logistikk, lager, volumhandel, lett industri og kombinasjonsbygg er utformet for å håndtere store varevolumer. Et sentralt moment ved utforming av eiendommene er om det er lagt til rette for en effektiv organisering av mottak, prosessering, lagring og utkjøring. Bygningsmassen krever store tomteområder og utvendig areal kan ofte utgjøre to til tre ganger byggets størrelse. Logistikk, lager og enheter for lett industri er som regel lokalisert i utkanten av tettbygde strøk, gjerne i industriområder, og i nærheten av knutepunkter som jernbane, flyplasser og/eller delingspunkter for motorveier. For volumhandelssegmentet krever lokaliseringen en kombinasjon av muligheter for effektiv tilførsel av varer og forbrukerens ønske om enkel ankomst. På grunn av lokaliseringen er tomteverdien per kvadratmeter for disse segmentene betydelig lavere enn tomteverdier innen eiendomssegmenter som kontor og detaljhandel.

Hovedformålet med et kontorbygg er å legge til rette for optimale arbeidsforhold for brukeren, til lavest mulig kostnad. Det er stor variasjon i brukere og således krav til hvordan bygget skal fremstå, men arealbruken kan grovt sett deles inn i tre funksjoner; arbeidsstasjoner, møterom og støttearealer som f.eks. toaletter og kantiner. Kontorbygg kan bygges nesten overalt, men finnes ofte i større konsentrasjoner i nærheten av befolkningstette områder og knutepunkter for offentlig transport. I sentrumsnære områder har ofte et kontorbygg handelsvirksomhet i 1. etg. og muligens parkeringsanlegg i underetasjen eller på uteareal. Kontorbygg kan benyttes av én bruker, men ofte er det delt inn i flere seksjoner med flere brukere.

Handelsbygg legger til rette for markedsføring og salg av konsumentvarer og -tjenester. Også her er det stor variasjon i bruksformål og utforming av bygningsmassen. Segmentet kan grovt deles inn i fire subsegmenter; kjøpesenter, handelsparker eller big box, supermarked eller dagligvare, og high street. Det er til tider overlapp mellom subsegmentene. Av disse har kjøpesentre typisk de største arealene, og finnes ofte i, eller i utkanten av, befolkningstette områder. High street-segmentet er karakterisert ved sin beliggenhet i de mest attraktive sentrumsområdene, noe som reflekteres i høyere leiepriser og tomteverdier per kvadratmeter. Handelsparker er ofte lokalisert i utkanten av sentrumsområder, men med nærhet til boligområder. Handelsparker har ofte rikt med parkeringsplasser for kundenes bekvemmelighet, og vil derfor kunne trenge relativt store tomteområder.

30.2 *Leiekontrakt og leietaker*

30.2.1 Logistikk, lager, volumhandel, lett industri og kombinasjonsbygg

Leieavtalene er individuelt utformet hva angår leiekontraktens varighet og leietakers forpliktelser. Leietakers forpliktelser er i sin enkleste form begrenset til betaling av avtalt leie, årlig justering av leie basert på inflasjon (KPI) og felleskostnader, men vil typisk også omfatte, i større eller mindre grad, innvendig vedlikehold, utvendig vedlikehold, montering og utskifting av tekniske installasjoner, forsikring, eiendomsskatt, tilbakeføringer av endringer ved leiekontraktens utløp mv. Disse segmentene kjennetegnes av at leietaker gjerne har relativt omfattende forpliktelser slik at eiers direkte kostnader og risiko for oppfølging av leiekontrakten er begrenset. Generelt vil ofte omfanget av leietakers forpliktelser øke i takt med lengden på leiekontraktene.

Leietakerne representerer et bredt spekter av næringer og utgjør som sådan en lite homogen gruppe. Et dominerende trekk er imidlertid at eiendommene ofte brukes av kun én leietaker og at bygget utgjør en viktig produksjonsfaktor for leietakeren. Dette er en årsak til at leietakerne ofte vil ha et ønske om å inngå en langvarig leiekontrakt sammenlignet med virksomheter hvor eiendommen ikke er like knyttet til leietakers virksomhet. Eier løper kredittrisiko knyttet til leietakernes oppfyllelse av forpliktelser i henhold til leiekontraktene, men vil også ha muligheter for å øke leieinntektene gjennom endringer i leieforholdet. Leietakernes økonomiske stilling, og dermed deres evne til å betjene leieforpliktelser, har stor betydning ved vurdering av en investeringsmulighet. Videre er leietakers vekst og ekspansjonsplaner tilsvarende viktig i forhold til fremtidig arealbehov og muligheter for videreutvikling og ekspansjon av leieforholdet.

30.2.2 Kontorbygg

Leiekontrakter til kontorbygg finnes i mange variasjoner, men kan typisk deles i to kategorier; bruttogleie og «bare-house». I en bruttogleieavtale vil leietakeren normalt betale driftskostnader inkludert andel i fellesutgifter, unntatt utvendig vedlikehold, heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg, eiendomsskatt, festeavgift og lignende. Under en "bare-house" avtale vil leietakeren overta det aller meste av ansvaret som vanligvis ligger hos utleier. Det inkluderer kostnad og ansvar for vedlikehold av innvendig infrastruktur og utvendige strukturer, forsikringsavtaler for bygget, eiendomsskatt osv. Kostnadene relatert til drift av bygget kan variere i forhold til byggets alder, der et eldre bygg som regel vil være mindre kostnadseffektivt.

Leietakerne representerer et bredt spekter av næringer, men preges av selskapers administrative avdelinger. Kontorbygg har ofte flere leietakere enn logistikkbygg, og som regel er lengden på leiekontraktene kortere. Generelt medfører dette større krav til oppfølging av leiekontraktene fra eier.

30.2.3 Handelsbygg

Leieavtalene er individuelt utformet hva angår leiekontraktens varighet og leietakers forpliktelser. Leietakers forpliktelser kan i tillegg til leie og felleskostnader inkludere forhold som forsikring, eiendomsskatt, innvendig og utvendig vedlikehold, montering og utskifting av tekniske installasjoner, snømåking m.m., avhengig av utforming av leiekontrakten. Leie fra leietakere i handelsbygg er typisk vanlig fastleie eller omsetningsleie, eller en kombinasjon av disse to. Omsetningsleie vil si at leietaker betaler en prosentandel av sin omsetning i leie til utleier. For utleiers forutsigbarhet vil det i tilfeller med omsetningsleie ofte være hensiktsmessig med en minimumsleie, som innebærer at leietaker betaler minimumsleien om omsetningsleien ikke overstiger denne.

Leietakerne har til felles at de selger varer og tjenester til sluttbruker. Avhengig av størrelsen på handelsbygget vil dog ofte leietakermiksen være noe diversifisert, og en hovedleietaker som fungerer som trekkplaster for handelsområdet er ikke uvanlig.

30.3 *Fremvekst av eiendom som aktivaklasse*

Eiendom har utviklet seg til en etablert aktivaklasse for finansielle aktører. Kombinasjonen av krav om (i) redusert kapitalbinding, (ii) økt etterspørsel etter bygningsmasse og (iii) økt etterspørsel etter større bygg og eiendommer har bidratt til at brukerne selv i stadig mindre grad har evne og lyst til selv å finansiere og eie eiendom. Fokus på kjernevirksomhet er et gjennomgående trekk i næringslivet og for de aller fleste bedrifter er det liten sammenheng mellom bruken av en eiendom og selve eierskapet til eiendommen. Eierskapet til bygget er i seg selv en investeringsbeslutning som konkurrerer med mange andre mulige investeringer. Eiendommene finansieres isteden ved at eiendomsselskaper og finansielle investorer kjøper eiendommen og leier dem tilbake til brukeren. Eieren av eiendommen vil normalt kreve at det inngås en langvarig leiekontrakt for å sikre en forutsigbar avkastning, blant annet fordi prosessen med å finne nye leietakere kan være relativt tidkrevende og kostbar. I kombinasjon med eiendommenes betydning for brukerens virksomhet, er dette de mest åpenbare forklaringsvariabler for tilgjengeligheten av langvarige leiekontrakter innen segmentet.

30.4 *Kort om hovedsegmentene*

30.4.1 Logistikk

Logistikkeiendommer omhandler lagerbygg eller varehus og kjennetegnes oftest med lange leiekontrakter, samt at leietakere ofte har et større ansvar for eiendommen. De siste årene har man sett en økende etterspørsel etter dette segmentet. Stadig bedre infrastruktur og teknologisk fremdrift har medført store endringer innen dette segmentet de siste 20–30 årene. Økt forbruk av varer som handles både på tradisjonelt vis og via e-handel medfører økende behov for logistikkbygg, oftest lokalisert utenfor eller i nærheten av større byer.

30.4.2 Kontor

Kontorbygg har opplevd en jevnt høy etterspørsel i de største byene i Norden og har lenge vært et foretrukket segment innenfor eiendom. Segmentet har en varierende lengde på kontrakter og varierende leietakeransvar, men kan tilby høyere leieinntekter enn eksempelvis logistikkbygg. For å oppnå markedsleie må forventningsvis lokalene

ha markedsmessig standard. Dermed må det forventes kostnader for eier når leiekontrakt utløper og lokalene skal tilpasses markedskrav. Kontor-segmentet har de siste årene opplevd høye transaksjonsvolumer.

30.4.3 Handel

Et bredt segment med alt fra større handelsparker og kjøpesentre til enkeltstående butikkbygg. Segmentet krever i stor grad at kunder har tilgang på effektive transportmetoder for å benytte seg av tilbudet. Segmentet har de siste årene opplevd økt konkurranse fra e-handel, og er avhengig av å tilpasse seg den nye konkurransesituasjonen.

31 Nærmere om eiendomsmarkedet

31.1 Etterspørsel etter eiendom

31.1.1 Generelt

Etterspørselen etter eiendom påvirkes av den generelle økonomiske utviklingen (konjunkturerne). På lengre sikt spiller også andre forhold inn, som vareproduksjon og verdenshandel.

31.1.2 De økonomiske konjunkturerne

Det er en åpenbar sammenheng mellom etterspørselen etter næringseiendom og aktivitetsnivået i økonomien generelt, herunder antall sysselsatte. Jo høyere aktivitet og sysselsetting, desto høyere etterspørsel etter areal.

I perioden 2017–2019 var de nordiske landene i en moderat oppgangskonjunktur med en gjennomsnittlig årlig vekst i BNP (fastlands-BNP i Norge) like i overkant av 2 % i de respektive landene. Utbruddet av koronapandemien førte til fall i BNP i 2020, men de nordiske landene hentet seg inn med sterk økonomisk vekst i 2021. Inflasjonen begynte å skyte fart mot slutten av 2021 og fortsatte å stige i 2022 og 2023. Dette har ført til at sentralbankene har strammet inn pengepolitikken. Kombinasjonen av høy inflasjon, stigende renter, krig i Europa og økt geopolitisk usikkerhet førte til at de økonomiske utsiktene forverret seg i disse årene. Den stramme pengepolitikken ser ut til å ha dempet inflasjonen i de nordiske landene og flere sentralbanker signaliserte at det muligens kom rentekutt i 2024. Fasiten for 2024 viste seg å bli fire rentekutt i Sverige, hvorav et av kuttene var på 0.5 %, fire rentekutt i Danmark, fire rentekutt i Euro-sonen og ingen rentekutt i Norge. Det er fremdeles mye usikkerhet knyttet til krigen i Europa og urolighetene i Midtøsten og de nordiske landene forventer en fortsatt lav økonomisk vekst i 2025.

Sentralbankene i hvert av de aktuelle landene utgir regelmessig prognoser for aktivitetsnivået de kommende årene. De siste rapportene poengterer at inflasjonen har kommet ned fra de høye nivåene og at en noe løsere pengepolitikk må til for å holde økonomien i gang. Krig og sanksjoner legger fremdeles en demper på den økonomiske veksten og, det estimeres en lav vekst i årene som kommer.

31.1.3 Norge

År/År endring i faste priser	2020	2021	2022	2023	2024e	2025e	2026e	2027e
Konsum i husholdninger mv	-6.2 %	5.1 %	7.8 %	-0.9 %	1.1 %	3.1 %	3.4 %	3.2 %
Konsum i offentlig forvaltning	-0.5 %	3.6 %	1.8 %	3.2 %	3.1 %	1.5 %	1.8 %	2.1 %
Bruttoinvestering i fast realkapital	-4.1 %	0.7 %	0.3 %	-0.5 %	-2.3 %	-0.9 %	1.3 %	1.6 %
Etterspørsel fra Fastlands-Norge	-3.9 %	3.9 %	4.7 %	0.1 %	0.1 %	1.5 %	2.8 %	2.9 %
Eksport	-2.3 %	6.1 %	5.2 %	0.2 %	5.5 %	0.4 %	0.2 %	0.4 %
Import	-9.9 %	1.7 %	13.3 %	-1.6 %	1.4 %	1.6 %	2.5 %	3.3 %
Brutto Nasjonalprodukt (BNP)	-1.3 %	3.9 %	3.2 %	0.0 %	2.2 %	0.9 %	1.1 %	1.1 %
Fastlands-Norge	-2.8 %	4.5 %	4.3 %	0.6 %	0.9 %	1.8 %	2.3 %	2.2 %
Arbeidsledighetsnivå	4.7 %	4.4 %	3.2 %	3.6 %	4.0 %	4.1 %	4.1 %	4.0 %
Konsumprisindeksen (KPI)	1.3 %	3.5 %	5.8 %	5.5 %	3.2 %	2.7 %	2.5 %	2.4 %

Kilde: Statistisk sentralbyrå (SSB), Konjunkturtendenser, 4/2024, e=estimat, desember 2024. s. 34 Makroøkonomiske hovedstørrelser [https://www.ssb.no/nasjonalregnskap-og-konjunkturer/okonomiske-analyser/okonomiske-analyser-4-2024/_/attachment/inline/cf27e274-e9da-45e2-835b-a69ef6612ea1:c07413d17cab77ff004009aaeb0b896fc90ede0c/OA2024-4.pdf_\(14.01.2025\)](https://www.ssb.no/nasjonalregnskap-og-konjunkturer/okonomiske-analyser/okonomiske-analyser-4-2024/_/attachment/inline/cf27e274-e9da-45e2-835b-a69ef6612ea1:c07413d17cab77ff004009aaeb0b896fc90ede0c/OA2024-4.pdf_(14.01.2025))

I begynnelsen av 2020 hadde Norge vært i en moderat konjunkturoppgang i tre år, drevet av utviklingen internasjonalt og økte oljeinvesteringer. 2018 og 2019 var solide år med vekst i fastlands-BNP på 1,9 % og 2,3 %, en stabil prisvekst og lav arbeidsledighet. 2020 ble preget av pandemi og tilhørende restriksjoner, og fastlands-BNP falt med -2,8 %. 2021 og 2022 ble to år med sterk innhenting, med vekst i fastlands-BNP på 4,5 % og 4,3 %. I 2023 så man effekten av den stramme pengepolitikken som Norge har ført og vekst i fastlands-BNP endte på 0,6 %. Det estimeres at den lave veksten vil vedvare ut 2024 med 0,9 % for året, før den stiger noe i 2025 til 1,8 % og videre til 2,3 % i 2026 og 2,2 % i 2027.

Arbeidsledigheten har lenge vært på lave, stabile nivåer og lå på 4,0 % i 2018 og 3,9 % i 2019. Koronapandemien førte til at arbeidsledigheten steg til 4,7 % i 2020, før den sank noe igjen i 2021 til 4,4 %. I 2022 var arbeidsmarkedet stramt og arbeidsledigheten endte på 3,2 % for året. Videre i 2023 økte ledigheten noe til 3,6 %, men den er fremdeles lav i historisk sammenheng. SSB forventer at ledigheten skal øke noe i 2024 som et resultat av økt innvandring, spesielt fra Ukraina, men også en høyere arbeidsdeltakelse blant befolkningen. Helårsestimat for 2024 er en økning til 4,0 %, for deretter å stabilisere seg på 4,1 % i perioden fra 2025 til 2026. For 2027 er det forventet at ledigheten faller marginalt til 4,0 %.

Inflasjonen har variert i foregående år. Veksten i KPI endte på 2,7 % i 2018, 2,2 % i 2019 og 1,3 % i 2020. I 2021 skjøt prisstigningen fart og endte på 3,5 %, før den steg videre i 2022 til 5,8 %. I 2023 var inflasjonen fortsatt høy og ved årsslutt endte den på 5,5 %. I 2024 har inflasjonen falt tilbake som et resultat av det høye rentenivået i de siste årene. Norges Bank har signalisert at de forventer et kutt i styringsrenten i mars 2025, men utover er det stor usikkerhet knyttet til utviklingen i styringsrenten. SSB har estimert en totalinflasjon for 2024 på 3,2 %. For 2025 estimeres inflasjonen til 2,6 % før den faller ytterligere til 2,5 % i 2026 og 2,4 % i 2027.

31.1.4 Sverige

År/År endring i faste priser	2019	2020	2021	2022	2023	2024e	2025e	2026e
Konsum i husholdninger mv	0.7 %	-3.2 %	6.3 %	1.9 %	-2.2 %	0.2 %	2.6 %	2.9 %
Konsum i offentlig forvaltning	0.3 %	-1.8 %	3.3 %	0.0 %	1.4 %	1.2 %	1.3 %	1.3 %
Bruttoinvestering i fast realkapital	-0.3 %	1.7 %	7.1 %	6.2 %	-1.5 %	-1.5 %	2.4 %	3.7 %
Eksport	6.0 %	-5.5 %	11.1 %	7.0 %	3.2 %	2.0 %	2.3 %	3.7 %
Import	2.1 %	-6.0 %	11.6 %	9.3 %	-1.1 %	2.0 %	3.3 %	4.0 %
Brutto Nasjonalprodukt (BNP)	2.0 %	-2.2 %	6.1 %	2.8 %	-0.2 %	0.6 %	1.8 %	2.6 %
Arbeidsledighetsnivå	6.8 %	8.5 %	8.8 %	7.5 %	7.7 %	8.4 %	8.4 %	8.0 %
Konsumprisindeksen (KPI)	1.8 %	0.5 %	2.2 %	8.4 %	8.5 %	2.9 %	0.6 %	1.8 %

Kilde for 2022-2026: Sveriges Riksbank – Penningpolitisk Rapport. desember 2024, Statistika centralbyrå, tabell 2-4 side 65-66 Sverige, e=estimat <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/penningpolitiska-rapporter-och-uppdateringar/svenska/2024/penningpolitisk-rapport-december-2024.pdf> (14.01.2025)

Kilde for 2020: Sveriges Riksbank – Penningpolitisk Rapport. September 2022, Statistika centralbyrå, tabell 2-4 side 77-78 Sverige, e=estimat <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/penningpolitiska-rapporter-och-uppdateringar/svenska/2022/penningpolitisk-rapport-september-2022.pdf> (14.01.2025)

Kilde for 2019: Sveriges Riksbank – Penningpolitisk Rapport. september 2021, Statistika centralbyrå, tabell 2-4 side 71-72 Sverige, e=estimat <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/penningpolitiska-rapporter-och-uppdateringar/svenska/2021/penningpolitisk-rapport--september-2021.pdf> (14.01.2025)

I Sverige var BNP-veksten stabil i årene før pandemien med 2,4 % i 2018 og 2,0 % i 2019. COVID-19 pandemien førte til at BNP falt med -2,2 % i 2020. Den svenske økonomien hentet seg raskt inn i 2021 med høy økonomisk aktivitet og et sterkt arbeidsmarked, som førte til BNP-vekst på 6,1 % i 2021. Inflasjonen økte kraftig i 2022 til 8,4 %, og den svenske sentralbanken startet å stramme inn pengepolitikken for å kjøle ned den økonomiske aktiviteten. Som et resultat ble den økonomiske veksten vesentlig lavere og veksten i BNP endte på 2,8 % i 2022. Den stramme pengepolitikken ble videreført i 2023 og vekst i BNP ble som et resultat av dette negativ med -0,2 % for året. I 2024 forventes det at økonomien skal vokse igjen, dog på lave nivåer historisk sett. Riksbanken estimerer en vekst i BNP på 0,6 % i 2024, 1,8 % i 2025 og 2,6 % i 2026.

I pandemiåret 2020 falt KPI-veksten til 0,5 %, etter flere år med KPI-vekst rundt 2 %. I 2022 økte inflasjonen kraftig til 8,4 % og videre til 8,5 % i 2023. Det tok tid før de pengepolitiske tiltakene begynte å virke og det er først i 2024 man har sett effekten av dette. For helår 2024 estimerer Riksbanken en KPI-vekst på 2,9 %, og for årene 2025 og 2026 estimerer de et nivå på 0,6 % og 1,8 %.

COVID-19 førte til at arbeidsledigheten økte til 8,50 % i 2020, og ledigheten forble høy i 2021 med 8,8 %. I 2022 bedret arbeidsmarkedet seg markant med høy sysselsettingsgrad og mangel på arbeidskraft i flere sektorer. Det ble registrert en ledighetsrate for 2022 på 7,5 % og 7,7 % i 2023. Nedkjølingen av økonomien førte til at ledighetsraten økte litt fra 2022 til 2023 og Riksbanken estimerer videre at ledigheten vil øke til 8,4 % i 2024 og samme nivå i 2025 før den går noe ned til 8,0 % i 2026.

31.1.5 Finland

År/År endring i faste priser	2019	2020	2021	2022	2023e	2024e	2025e	2026e
Konsum i husholdninger mv	0.7 %	-4.0 %	3.7 %	1.7 %	0.3 %	-0.3 %	0.5 %	1.5 %
Konsum i offentlig forvaltning	2.0 %	0.3 %	2.9 %	0.8 %	3.4 %	0.2 %	-0.4 %	0.3 %
Bruttoinvestering i fast realkapital, privat	-1.6 %	-3.2 %	4.7 %	4.0 %	-10.1 %	-10.6 %	0.9 %	6.7 %
Bruttoinvestering, offentlig	2.3 %	9.5 %	-11.5 %	-0.2 %	-3.6 %	7.1 %	13.3 %	4.2 %
Eksport	6.7 %	-7.8 %	5.4 %	3.7 %	0.2 %	-0.3 %	2.7 %	2.7 %
Import	2.2 %	-6.2 %	6.0 %	8.5 %	-6.6 %	-1.1 %	2.2 %	3.5 %
Brutto Nasjonalprodukt (BNP)	1.3 %	-2.2 %	3.0 %	1.6 %	-1.2 %	-0.5 %	0.8 %	1.8 %
Arbeidsledighetsnivå	6.7 %	7.8 %	7.6 %	6.8 %	7.2 %	8.3 %	8.7 %	8.2 %
Konsumprisindeksen (KPI)	1.1 %	0.4 %	2.1 %	5.4 %	6.3 %	1.6 %	0.8 %	1.0 %

Kilde for 2022-2026: Bank of Finland – Table 1, Bulletin 5, 2024, publisert desember 2024, e = estimate <https://www.bofbulletin.fi/en/2024/5/finland-s-economy-will-pick-up-gradually/> (14.01.2025)

Kilde for 2020-2021: Bank of Finland – Table 1, Bulletin 6, 2022, publisert juli 2022, e = estimate <https://www.bofbulletin.fi/en/2022/2/russia-s-war-in-ukraine-is-stifling-finland-s-economic-recovery/> (14.01.2025)

Kilde for 2019: Bank of Finland – Economic Outlook, Bulletin 3, 2021, Table 1 side 11 og Forecast Tables side 45-55 publisert Juni 2021, e = estimate https://publications.bof.fi/bitstream/handle/10024/50803/Bulletin_3_2021.pdf?sequence=1&isAllowed=y (14.01.2025)

Finlands BNP vokste i varierende tempo i perioden 2017–2019. Veksten var i hovedsak drevet av sterkere utenlandsk etterspørsel og bedret konkurranseevne som styrket eksporten. Pandemiutbrudd og påfølgende restriksjoner førte til en skarp korleksjon med et fall i BNP på -2,2 % i 2020, før en solid innhenting i 2021 førte til BNP-vekst på 3,0 %. I 2022 preget krigen i Ukraina og redusert handel med Russland den finske økonomien. Den reduserte aktiviteten slo dog ikke inn før i 2023. For 2022 ble det registrert en vekst i BNP på 1,6 %, mens det i 2023 ble registrert en nedgang i BNP på -1,2 %. For årene som kommer estimerer Bank of Finland en negativ vekst på -0,5 % i 2024 før de ser en positivt vekt på 0,8 % i 2025, 1,8 % i 2026 og 1,3 % i 2027.

Arbeidsledigheten i Finland falt fra 8,6 % i 2017 til 6,7 % i 2019, men økte i 2020 til 7,8 % som følge av pandemien og forble høy i 2021 med 7,60 %. Ledigheten falt til 6,8 % i 2022, blant annet som følge av sterk vekst i etterspørsel

etter tjenester. I 2023 opplevde Finland en lavere aktivitet i økonomien noe som resulterte i at ledigheten økte til 7,2 %. Bank of Finland estimerer videre at ledigheten for hel år 2024 vil havne på 8,3 %, mens den for 2025 vil øke noe til 8,7 % før den faller tilbake på 8,2 % i 2026 og 7,7 % i 2027.

Prisveksten i Finland var stabilt lav i perioden 2017–2019 da den lå mellom 0,8 % og 1,2 %. Pandemien førte til at KPI-veksten falt til 0,4 % i 2021, før den tok seg opp i 2021 til 2,1 %. Flaskehalser i forsyningskjedene og økte råvarepriser bidro til å drive opp prisstigningen på et bredt spekter av varer og tjenester. Som et resultat av dette økte inflasjonen til 5,4 % i 2022. Utfordringene i forsyningskjedene avtok noe i 2023, men økte råvarepriser gjorde at inflasjonen holdt seg høy og endte på 5,3 % for året. I årene som kommer estimerer Bank of Finland at inflasjonen skal falle ned til 1,6 % i 2024 og videre ned i 2025 til 0,8 %, før den øker i 2026 til 1,0 % og til 1,7 % i 2027.

31.1.6 Danmark

År/År endring i faste priser	2019	2020	2021	2022	2023	2024e	2025e	2026e
Konsum i husholdninger mv	2.2 %	-1.3 %	4.2 %	-1.4 %	1.4 %	1.0 %	1.8 %	1.8 %
Konsum i offentlig forvaltning	1.2 %	-1.7 %	3.9 %	-2.8 %	0.2 %	3.3 %	2.5 %	0.6 %
Boliginvesteringer	6.1 %	10.1 %	9.9 %	-8.5 %	-12.4 %	-5.1 %	0.2 %	1.1 %
Offentlige investeringer	0.7 %	9.8 %	3.9 %	0.3 %	-1.2 %	5.9 %	6.1 %	5.4 %
Ervervsinvesteringer	1.5 %	2.1 %	6.3 %	9.4 %	-5.5 %	-3.4 %	1.3 %	1.6 %
Eksport	1.8 %	-7.0 %	8.0 %	10.8 %	10.4 %	4.0 %	4.4 %	3.0 %
Import	0.5 %	-4.1 %	8.0 %	6.5 %	3.7 %	2.0 %	4.0 %	3.4 %
Brutto Nasjonalprodukt (BNP)	2.3 %	-2.1 %	4.9 %	2.7 %	2.5 %	2.1 %	2.3 %	1.5 %
Arbeidsledighetsnivå	5.0 %	5.6 %	5.1 %	4.5 %	2.9 %	2.9 %	3.0 %	3.0 %
Konsumprisindeksen (KPI)	0.7 %	0.3 %	1.9 %	8.5 %	3.4 %	1.3 %	2.1 %	1.8 %

Kilde for 2023-2026: Danmarks Nationalbank, Outlook for the Danish Economy september 2024. e=estimat, Tabell 2 side 54 – Key economic variables
<https://www.nationalbanken.dk/en/news-and-knowledge/publications-and-speeches/analysis/2024/the-outlook-is-for-a-stable-price-development-in-the-danish-economy> (14.01.2025)

Kilde for 2021-2022: Danmarks Nationalbank, Outlook for the Danish Economy september 2022. e=estimat, Tabell 2 side 16 – Key economic variables
https://www.nationalbanken.dk/en/publications/Documents/2022/09/ANALYSIS_No.%2011_The%20pressure%20on%20the%20economy%20should%20be%20eased.pdf (14.01.2025)

Kilde for 2019: Danmarks Nationalbank, Outlook for the Danish Economy juni 2020. e=estimat, Tabell 1 side 16 – Key economic variables
https://www.nationalbanken.dk/en/publications/Documents/2020/09/ANALYSIS%20no.%2018_Prospects%20of%20moderate%20recession%20the%20coming%20year_UK.pdf (14.01.2025)

Kilde for arbeidsledighetsnivå: IMF World Economic Outlook Database, Denmark, Unemployment Rate.
https://www.imf.org/en/Publications/WEO/weo-database/2024/October/weo-report?c=128_&s=LUR_&sy=2022&ey=2029&ssm=0&scsm=1&sc=0&ssd=1&ssc=0&sic=0&sort=country&ds=.&br=1
 (14.01.2025)

BNP-veksten i Danmark har i variert mellom 1,5 % og 2,3 % i perioden 2017-2019. Veksten var støttet av sterke arbeidstall i privat sektor, noe som førte til lønnsvekst og økt privat etterspørsel. Videre bidro lave renter og vekst hos handelspartnere i Europa samt USA til vekst i perioden. Den danske økonomien ble rammet av et tilbakeslag grunnet COVID-19 i 2020, og BNP falt med -2,1 %. Gjenåpning av landet førte til en sterk innhenting i 2021 med BNP-vekst på 4,9 %. I 2022 så man effekten av økte renter og redusert kjøpekraft blant husholdninger på BNP. Årsvekst i BNP ble 2,7 % i 2022 og for 2023 endte den på 2,5 %. Nationalbanken estimerer en videre vekst i BNP på 2,1 % i 2024, 2,3 % i 2025 og 1,5 % i 2026.

IMF rapporterer at arbeidsledigheten i Danmark viste en positiv trend fra 2017 til 2019 da den falt fra 5,8 % til 5,0 %. Ledigheten økte så til 5,6 % i 2020 som følge av pandemien, før den falt tilbake igjen til 5,10 % i 2021. IMF registrerte

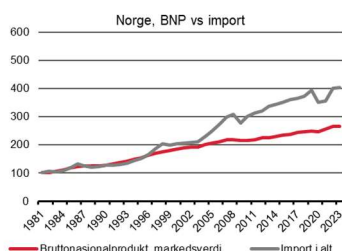
en ledighetsrate for 2022 på 4,5 %, noe lavere enn estimatet på 5,2 %. I 2023 ble ledigheten noe lavere da den falt til 2,9 %. For perioden 2024 til 2028 estimerer IMF at ledighetsraten vil holde seg mellom 2,9 % og 3,0 %.

Inflasjonen i Danmark har lenge vært lav og falt til 0,3 % i 2020, før den tok seg opp i 2021 og endte på 1,90 %. I sin rapport fra 2022 skrev Nationalbanken at den danske inflasjonen hadde nådd sitt høyeste punkt på 40 år med 8,5 %. Den høye prisveksten ble drevet av høye elektrisitetspriser og økende gasspriser gjennom vinteren. Den stramme pengepolitikken førte til at inflasjonen falt tilbake i 2023 til 3,4 %. I 2024 estimerer Nationalbanken at inflasjonen vil falle noe til 1,3 %, før den øker i 2025 til 2,1 %. I 2026 estimeres en inflasjon på 1,8 %.

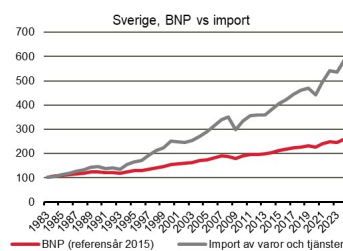
31.2 Økt vareimport og verdenshandel

Gjennom de siste tiårene har verdenshandelen økt mer enn global BNP, og veksttakten har for hvert tiår vært stigende. Forklaringen er at det har funnet sted et skifte av vareproduksjonen i favør av de mest kostnadseffektive landene. Mange faktorer forklarer dette mønsteret. Som eksempel nevnes at Kina ble medlem av WTO i 2001, EUs indre marked, kontinuerlige teknologiske forbedringer som har muliggjort betydelig effektivisering av all varelogistikk, og økt velstand i vestlige land har medført en vridning av innenlandsk produksjon i favør av tjenesteproduksjon. Siden 2000 har verdenshandelen i gjennomsnitt vokst rundt 3,1 % p.a.

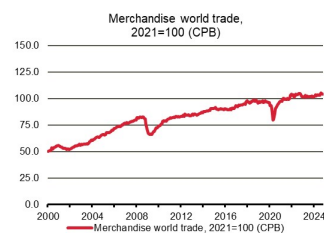
Virkningen av faktorene nevnt i foregående avsnitt er spesielt tydelig for den nordiske regionen som kjennetegnes av høy velstand og kjøpekraft med påfølgende høy importtilbøyelighet, jf. nedenstående grafer for Norge og Sverige som illustrasjon. I løpet av 1980-årene og på begynnelsen av 1990-tallet var veksten i importen og BNP omtrent sammenfallende både for Norge og Sverige. Fra midten av 1990-tallet skjedde det et skifte i form av at importveksten startet å overgå BNP veksten. Denne trenden akselererte etter år 2000.



Kilde: Statistisk Sentralbyrå, Norge (tabell: 09189: Makroøkonomiske hovedstørrelser) Tilgjengelig på: <https://www.ssb.no/statbank/table/09189> / (14.01.2025)



Kilde: Konjunkturinstitutet, Sverige (tabell: Nyckeltal – Statistik för konjunkturläget). Tilgjengelig på: http://prognos.konj.se/PXWeb/pxweb/sv/SenastePrognosen/SenastePrognosen_f09_bnpkonsumtioninvesteringarochutrikeshandel/F0901.px/?rxid=425d535c-f79e-4b1a-9082-034cc23ade92 (14.01.2025)



Kilde: Database CPB World Trade Monitor, Nederland. Tilgjengelig på: <https://www.cpb.nl/en/worldtrademonitor> (14.01.2025)

Statistikken illustrerer at produksjonen flyttes fra lokalmarkedet til mer kostnadseffektive områder. I Asia produseres varer for betydelig lavere kostnader enn hva som er mulig i Norge og Sverige. Dette gjelder både for ferdigvarer og komponenter. COVID-19 førte til en stor korleksjon i verdenshandelen i 2020, men verdenshandelen hentet seg inn og i 2022 var den på et høyere nivå enn før pandemien. I 2023 og 2024 har global uro i flere deler av verden medført en liten tilbakegang i verdenshandelen, som har hatt en svak positiv utvikling.

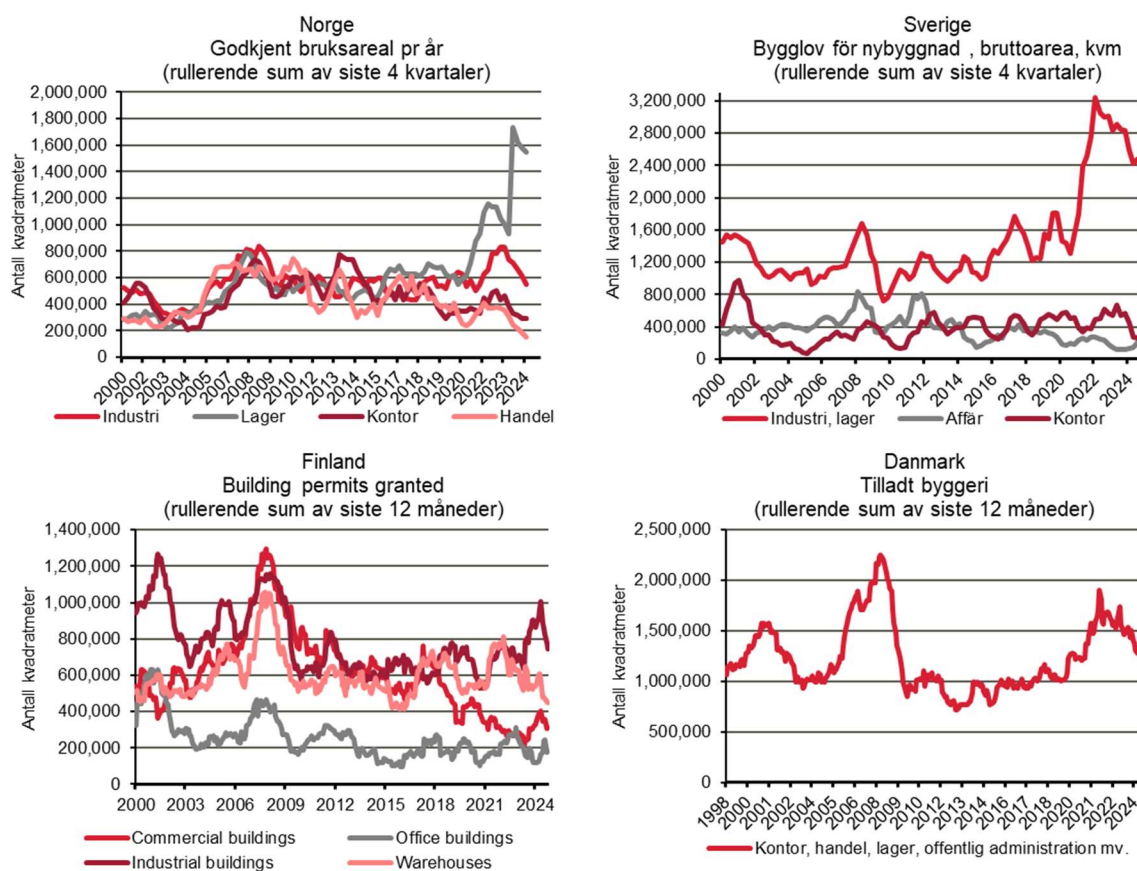
Med større avstand mellom produksjonssted og forbrukssted forsterkes behovet for effektiv logistikk og forskjellige former for mellomlagring. En viktig del av verdiskapningen er å skape en kostnadseffektiv vareflyt. Nærhet til kunder og evnen til å levere hurtig og til lavest mulig kostnad er en viktig del av konkurransebildet. Fokus på kort responstid og et minimum av varelager driver etterspørselen etter strategisk beliggende eiendommer. Etter hvert som komponentproduksjonen har blitt flyttet til fjernere markeder, har lokal produksjon samtidig endret seg i retning av enklere ferdig- og sammenstillingsprosesser. Kompliserte produksjonslinjer og kostbart maskinutstyr erstattes av enklere linjer og mer standardisert utstyr for sammenstilling.

Økt vareimport har naturlig nok et motstykke i økt innenlandsk konsum av varer. Økt varekonsum har gitt tilsvarende fokus på effektiv logistikk fra grossistlager til sluttkunden, hvilket har vært en medvirkende årsak til fremvekst av kjøpesentre og tilpassede enheter for volumhandel.

Økt vareimport og verdenshandel har hatt en positiv påvirkning på etterspørselen etter eiendommer innen segmentene lager, logistikk, volumhandel og lett industri. I et kort perspektiv vil sykliske komponenter dominere, mens de underliggende driverne virker i et noe lengre perspektiv. Det er i så måte interessant å observere hvor raskt verdenshandelen tok seg opp etter de betydelige tilbakeslagene i 2008 og 2020.

31.3 Tilbud av eiendom

Det er normalt at byggeaktiviteten følger det sykliske forløpet i økonomien generelt. Det har vært en relativt flat utvikling i nybyggingsaktiviteten det siste tiåret, med noen unntak. De siste årene har segmentet lager hatt sterk vekst i godkjente bruksareal i Norge og Sverige, i tillegg til å vise solid vekst i Finland.



Kilde: Statistisk Sentralbyrå, Norge, Tabell 05887. Tilgjengelig på: <https://www.ssb.no/statistikkbanken/SelectVarVal/Define.asp?MainTable=BruksarealType&KortNavnWeb=byggeareal&PLangue=0&checked=true> (14.01.2025)

Kilde: Statistiska centralbyrån, Sverige, Tabell: Bygglov för nybyggnad, bruttoarea efter hustyp. Kvartal 1996K1 – 2024K3
Tilgjengelig på: http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0701/AreaHustypKv/?rxid=ba4bd3e6-a5e8-4013-acea-f2f86562da0c (14.01.2025)

Kilde: Statistics Finland, Statistikkdatabase, Building and dwelling production by Year, Month, Granted permits and Building.
Tilgjengelig på: [https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/en/StatFin/StatFin__ras/statfin_ras_pxt_12fy.px/\(14.01.2025\)](https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/en/StatFin/StatFin__ras/statfin_ras_pxt_12fy.px/(14.01.2025))

Kilde: Danmarks Statistik, BYGV80: Det samlede etageareal (korrigert for forsinkelser) efter byggfase og anvendelse.
Tilgjengelig på: <https://www.statistikbanken.dk/10214> (14.01.2025)

Grafene viser kun et selektivt utvalg av registrerte tidsserier og datainndelinger for hvert land. Utvalget er gjort med det formål å illustrere utviklingstrekk som antas relevant for Eiendomssegmentet.

Følgende utviklingstrekk kommenteres spesielt:

- (i) I Norge opplevde segmentet "industri" en liten opptur etter det lave nivået i slutten av 2009, før det i løpet av 2. kvartal 2011 falt til under bunnivået fra 2009. Etter å ha vært nede i 2005-nivåer i 2013 steg antall godkjente kvadratmeter for industri med over 31 % frem til slutten av 2015. Etter et fall gjennom 2018 har antall godkjente kvadratmeter igjen økt til en mer normalisert størrelse fra 2022 og ut. Segmentet kontor fulgte de samme trendene som de andre segmentene frem til 2009. Derfra til 2011 steg antallet godkjente kvadratmeter med om lag 50 %, men falt tilbake til 2009 nivå i 2012. Siden steg aktiviteten innen kontor i 2014 og var en stund rundt toppnivået i 2007, men falt i løpet av første halvdel av 2016 helt tilbake til nivåer ikke sett siden 2005. Dette nivået holdt seg gjennom 2018, før det igjen falt frem til 3. kvartal 2019. Etter dette har aktiviteten tatt seg noe opp igjen. Segmentet lager er det segmentet hvor antall godkjente kvadratmeter har vokst mest. Etter å ha fulgt samme trend som de andre segmentene lenge, har antall godkjente kvadratmeter for lager skutt i været etter 2020.
- (ii) I Sverige har trenden for byggetillatelser for kvadratmeter nybygg innen segmentet «industri, lager» vært volatil, og nivået har variert betydelig gjennom konjunktursyklusene. Gjennom 2010 ble det registrert en signifikant oppgang i aktivitetsnivå til 1,0 millioner kvadratmeter, som var en økning på rundt 57 % fra bunnen. Mot slutten av 2011 var nivået kommet opp i 1,3 millioner kvadratmeter for så i løpet av 2012 og 2013 falle tilbake til rundt 1,0 millioner kvadratmeter. Fra 2014 frem til 3. kvartal 2015 har byggetillatelsene for "industri, lager" ligget rundt 1,1 millioner kvadratmeter. Deretter har byggetillatelsene økt med om lag 64 % til 1,8 millioner, hvilket fant sted mot slutten av 2019. Dette falt brått i 3. kvartal 2020 til rundt 1,3 millioner kvadratmeter. Byggetillatelsene økte til rundt 3,0 millioner kvadratmeter i 2022 og har ligget på ca. 2,5 millioner kvadratmeter gjennom 2023 og 2024. Innen segmentet kontor har byggetillatelser årlig de seneste årene for kvadratmeter nybygg vært varierende mellom 250.000–650.000.
- (iii) I Finland hadde samlet innvilgede byggetillatelser for de tre segmentene "commercial buildings", "industrial buildings" og "warehouses" per tredje kvartal 2022 falt med mellom 30–80% siden toppen i 2007 målt i antall kvadratmeter. I 2010 så det ut som om fallet for segmentene "industrial buildings" og "warehouses" hadde flatet ut og antallet innvilgede kvadratmeter økte ut året. Segmentet "commercial buildings" viste tegn til å flate ut i starten av 2011, men siden sommeren 2011 og inn i 2015 har alle segmentene falt tilbake til bunnpunkter ikke sett siden starten av 2000-tallet. I perioden 2016–2018 økte innvilgede byggetillatelser for "warehouses" fra 400.000 til 690.000, før det igjen falt til 510.000 i 2019. Etter å ha holdt seg stabilt rundt 550.000 gjennom 2020, økte antall innvilgede byggetillatelser 2022 til rundt 650.000. I 2023 har nivået falt tilbake til ca. 550.000. For segmentet "office buildings" sank samlet innvilgede byggetillatelser kontinuerlig fra 2011 frem til september 2015, da det nådde 100.000 kvadratmeter årlig. I 2023 og 2024 har byggetillatelsene ligget på rundt 150.000 kvadratmeter.
- (iv) I Danmark er den statistiske segmentinndelingen grovere enn for de andre landene. Innvilgede byggetillatelser innen segmentet bygninger til kontor, handel, lager mv. har tradisjonelt fulgt konjunktorene. Rett etter toppen i 2008 falt innvilgede byggetillatelser i løpet av 1,5 år med 63 %. Siden 1. kvartal 2010 falt innvilgede byggetillatelser ytterligere, men hentet seg i 2014 inn til 1,0 millioner kvadratmeter. Frem til mars 2020 holdt byggetillatelser seg stabilt rundt dette nivået, men har siden startet å stige. Gjennom 2023 lå nivået på byggetillatelsene rundt 1,5 millioner kvadratmeter og i 2024 har nivået ligget noe lavere på ca. 1,3 millioner kvadratmeter.

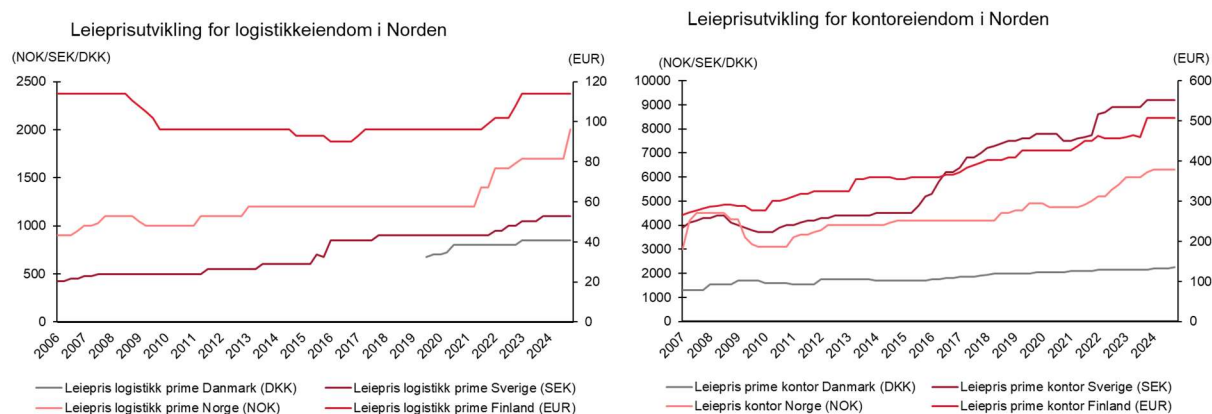
31.4 Utvikling i leiepriser

Leieprisutviklingen innen segmentet logistikk har historisk vært lite volatil. Leieprisene har holdt seg relativt stabile uavhengig av om det har vært lavkonjunktur eller høykonjunktur, foruten en nokså kraftig økning i leiepris i Norge

de siste par årene. Også innenfor segmentet kontor har leieprisutviklingen vært lite volatil. Den stabile leieprisutviklingen har flere årsaker.

Når det gjelder logistikk, er det mest nærliggende trolig at leienivåene utenfor storbyene generelt er såpass lave både i nominelle termer og med tanke på byggekostnader at det er lite rom for å presse leienivået ytterligere ned. Tilsvarende vil en oppgang i leieprisene gjøre det mer attraktivt å føre opp nybygg, spesielt i kombinasjon med at lokalisering utenfor storbyene ofte innebærer lave tomtekostnader. Leienivåene i områdene rundt storbyene er imidlertid også relativt stabile. Bakgrunnen for dette kan være et begrenset tilbud og vanskeligheter med å finne lokaler med bra beliggenhet, og at leietakerne dermed er villige til å betale leien selv i dårligere tider. I områdene rundt storbyene vil eiendom i tillegg kunne ha alternativ anvendelse til for eksempel detaljhandel. Dette betyr at brukere av byggene ikke bare konkurrerer om arealtilgang innenfor sitt eget segment, men også konkurrerer mot alternativ arealanvendelse mot andre segmenter.

For kontorsegmentet kan det tenkes at noe av bakgrunnen for lav volatilitet kan være lengden på leiekontraktene og at ledighetsgraden for gode beliggenheter har vært lav selv i nedgangskonjunkturer. Leienivået for en lengre kontrakt vil normalt også bestemmes av byggekostnader og det gjennomsnittlige leie- og rentenivået over en lengre tidsperiode. Til sammenligning vil vilkårene ved inngåelse av kortere leieavtale i større grad reflektere aktivitetsnivået i økonomien på tidspunktet for inngåelse av leieavtalen.

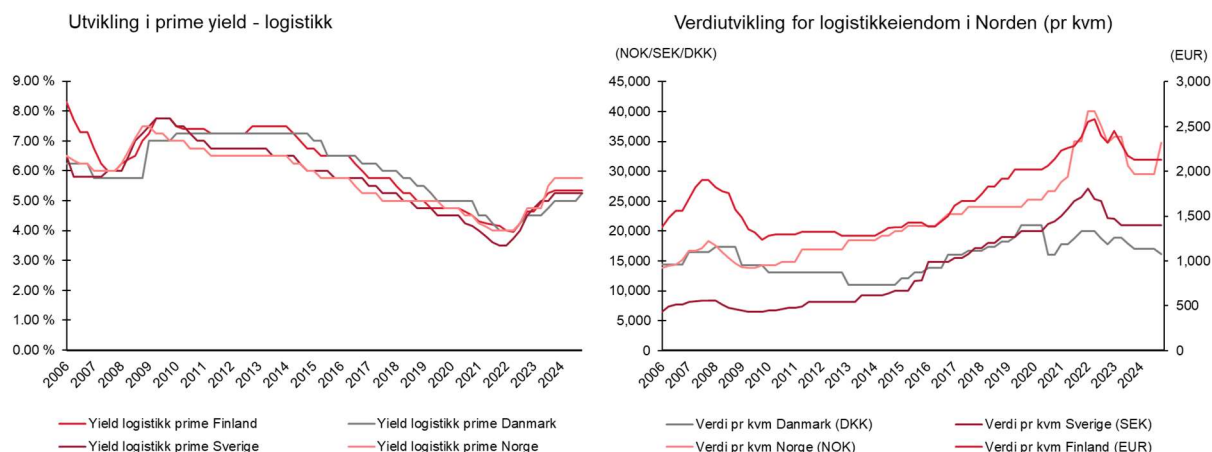


Kilde: Akershus Eiendom (spesialbestilte og ikke-offisielle rapporter, per 4. kvartal 2024).

31.5 Utvikling i Yield og verdi

"Yield" er et etablert begrep på investors avkastning innen eiendom. Med "yield" menes i denne sammenheng ett års leieinntekter fratrukket eierkostnader dividert med eiendommens bruttoverdi. Yield kan således forenklet betegnes som årlig forrentningen av totalkapitalen. Investors krav til forrentning av totalkapitalen vil dermed være førende for prisen. (Forenklet eksempel; dersom en investor krever 5 % årlig forrentning på en eiendomsinvestering og netto årlig leie tilsvarer NOK 5 millioner, vil kjøpesummen investoren ønsker å betale utgjøre NOK 100 millioner). Sammenhengen mellom yield og eiendommens verdi blir dermed at yelden faller når eiendomsverdiene stiger forutsatt uendret leiepris. Tilsvarende når yelden stiger vil eiendomsverdiene falle. Videre stiger yelden når leieinntektene øker og eiendomsverdien forblir uendret.

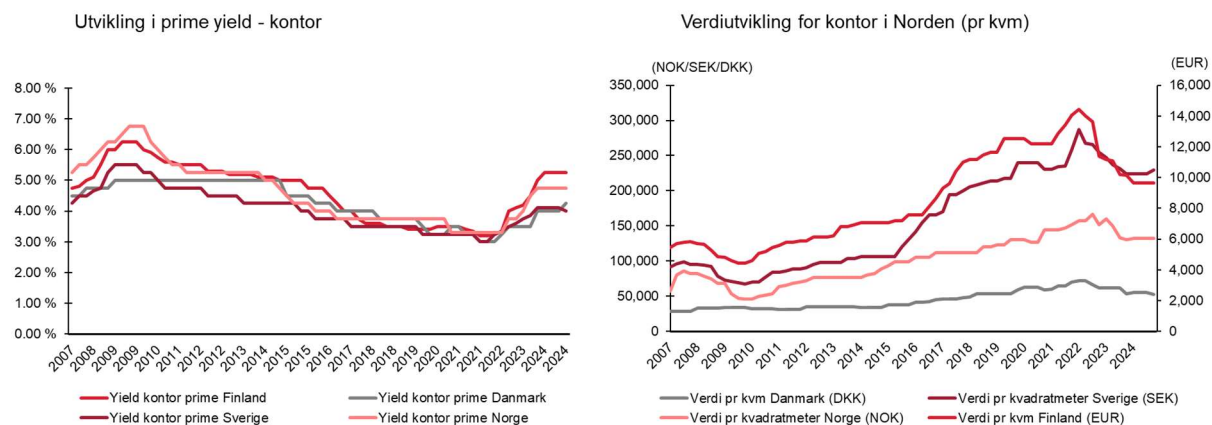
Leieprisene justeres normalt årlig med utgangspunkt i årlig inflasjonsutvikling målt ved KPI (konsumprisindeksen). Dette innebærer at dersom leien øker med 2 % fra ett år til ett annet og yield-kravet forblir uendret, vil eiendomsverdien stige. (Forenklet eksempel basert på det foregående; leie på NOK 5 millioner øker med 2 % medfører at ny leie tilsvarer NOK 5,1 millioner. Med uendret yield-krav på 5 % årlig forrentning er verdien NOK 102 millioner).



Kilde: Akershus Eiendom (spesialbestilte og ikke-offisielle rapporter, per 4. kvartal 2024).

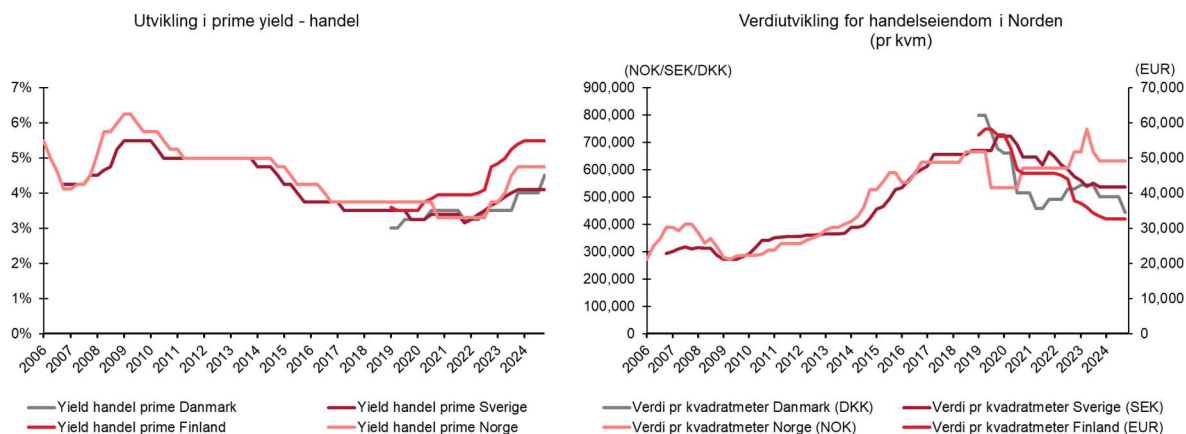
Yield-nivået for logistikkeiendommer i Norden viste en nedadgående trend mer eller mindre kontinuerlig siden fra 2013 til 2022. I 2022 ble det registrert en yieldoppgang i samtlige nordiske land. Disse har steget gjennom hele 2022 og 2023. Yield-nivåene i Sverige og Norge har i denne perioden stort sett ligget litt under nivåene i Finland og Danmark, men nivåene i de nordiske landene har nærmet seg hverandre de seneste årene. Gjennomsnittlig prime yield per 4. kvartal 2024 for logistikkbygg i Sverige beregnes til 5,25 %, i Norge til 5,75 %, i Danmark til 5,25 % og i Finland til 5,35 %.

I grafen over illustreres økningen i pris per kvadratmeter for logistikkeiendom i Norden. Fall i yield i perioden 2013-2022, kombinert med økning i leieprisen, resulterte i en økning i pris per kvadratmeter. Yieldøkningen i 2022 og 2023 har ført til en verdinedgang i pris per kvadratmeter for alle de nordiske landene. I Danmark registreres det et fall i verdi mellom 2. kvartal 2020 og 3. kvartal 2020. Dette kommer som følge av en endring i definisjon av logistikkeiendom hos partneren til Akershus Eiendom (som produserer rapportene grafen er basert på). Tallene fra 3. kvartal 2020 og utover er dermed ikke direkte sammenliknbare med tallene fra 2. kvartal 2020. Det er vesentlig å vurdere pris per kvadratmeter på et bredere grunnlag enn historiske nivåer. Som beskrevet i Hovedfondets investeringsmandat vil kjøpspris vurderes opp mot blant annet kostnaden ved oppføring av tilsvarende nybygg.



Kilde: Akershus Eiendom (spesialbestilte og ikke-offisielle rapporter, per 4. kvartal 2024).

Yieldutviklingen på kontoreiendom har historisk fulgt de økonomiske trendene i de nordiske landene. I likhet med yieldene på logistikkeiendom falt yieldene på kontoreiendom så å si kontinuerlig mellom 2013 og 2022. Nedgangen har dog vært noe mindre i og med at yieldene kom fra et lavere nivå i 2013 enn tilfellet var for logistikkeiendom. Gjennom 2022 og 2023 opplevde segmentet for kontoreiendom, i likhet med segmentet for logistikk, en sterk økning i yieldene. Dette var mye drevet økte finansieringskostnader og avkastningskrav. Per 4. kvartal 2024 var prime yield for kontorbygg i Sverige beregnet til 4.10 %, i Norge til 4.75 %, i Danmark til 4,25 % og i Finland til 5,25 %.



Kilde: Akershus Eiendom (spesialbestilte og ikke-offisielle rapporter, per 4. kvartal 2024).

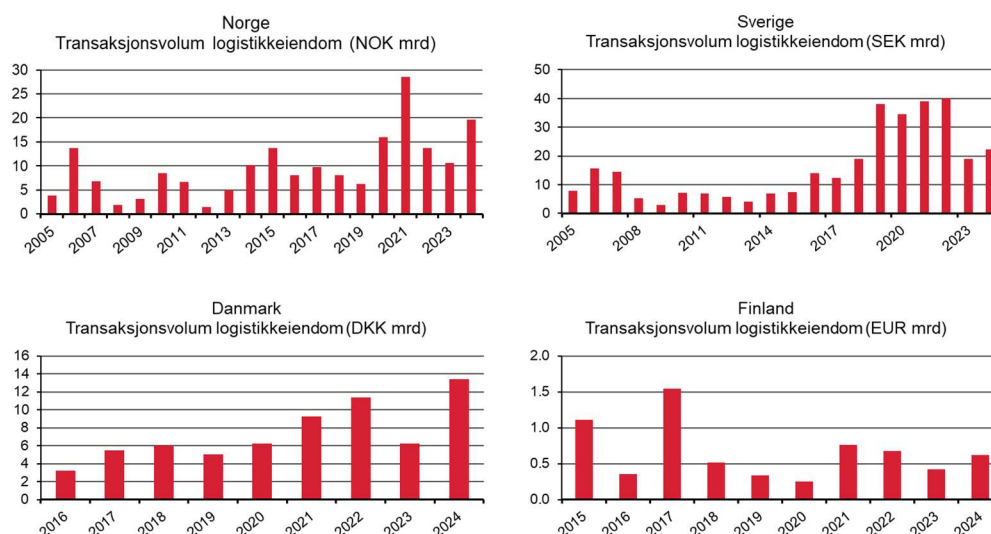
Yieldutviklingen for handelseiendom har i stor grad fulgt samme mønster som kontor- og logistikkeiendom de siste årene. I likhet med yieldene på logistikkeiendom og kontoreiendom falt yieldene på high street handelseiendom jevnt og trutt mellom 2013 og 2022 i Norge og Sverige. I 2022 og 2023 har yieldene steget, og er per 1. kvartal 2024 tilbake på 2015-nivåer. I Finland startet yieldene for High Street handelseiendom å stige allerede i 2020, mens Yieldene i Danmark har utviklet seg nokså flatt de siste par årene. Gjennomsnittlig prime yield per 4. kvartal 2024 for High Street handelsbygg i Sverige beregnes til 4,10 %, i Norge til 4,75 %, i Danmark til 4,50 % og i Finland til 5,50 %.

31.6 Transaksjonsvolumer

31.6.1 Logistikkeiendom

Transaksjonsvolumene i Norge var relativt stabile i perioden 2014–2020, da volumene varierte mellom NOK 6 og 16 milliarder. I 2021 ble det registrert høy aktivitet og det ble meldt om et transaksjonsvolum på NOK 28,5 milliarder. I 2022 og 2023 dabbet aktiviteten noe av som et resultat av et vanskeligere marked. Per 4. kvartal 2024 er det registrert et volum på NOK 19,7 milliarder.

I Sverige ble det for logistikkeiendom rapportert moderate transaksjonsvolum mellom 2014 og 2018, med volum mellom SEK 7 og 19 milliarder. Fra 2019 har volumene vært høye, og 2019 ble et historisk høyt år med stor aktivitet, totalt på SEK 38,0 milliarder, som doblet den tidligere rekorden (19 milliarder). Den høye aktiviteten ble opprettholdt i 2020 med et transaksjonsvolum på SEK 34,5 milliarder, før 2021 ble et nytt rekordår med transaksjonsvolum på SEK 39,1 milliarder. 2022 var et enda sterkere år og det ble registrert et totalt volum på SEK 40,0 milliarder. I 2023 så var det vesentlig lavere aktivitet og totalt volum ble halvert til SEK 19,0 milliarder. Per 4. kvartal 2024 er det registrert transaksjoner for SEK 22,2 milliarder.

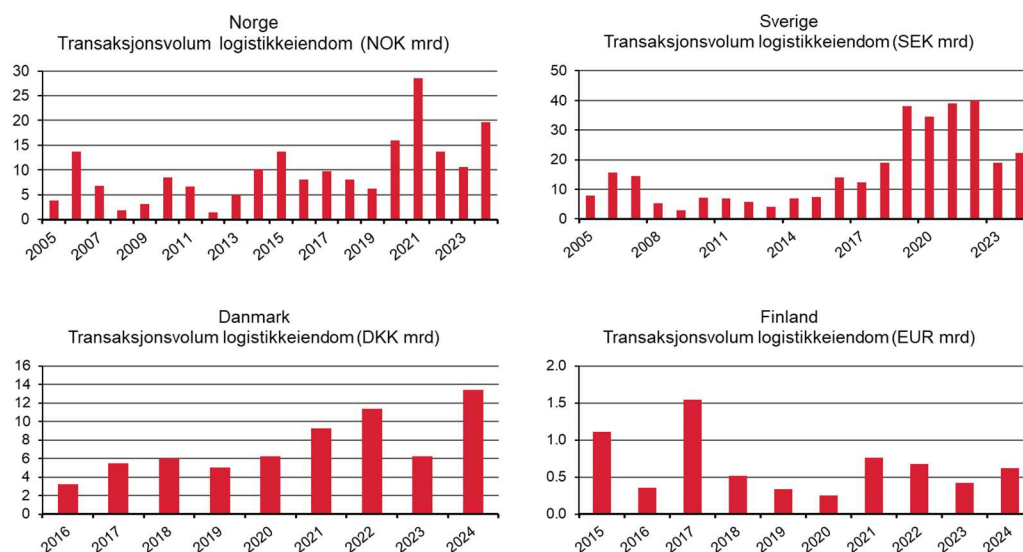


Kilde: Akershus Eiendom (spesialbestilt og ikke-offisiell rapport: Logistikk Marked Norge 4. kvartal 2024).

31.6.2 Kontoreiendom

Transaksjonsvolumene innen kontoreiendom i Norge har vært rimelig korrelert med den økonomiske aktiviteten i perioden. Fra 2014 til 2020 ble det registrert variable volumer, med laveste årlig volum i perioden på NOK 23,5 milliarder i 2019 og høyeste på NOK 56,5 milliarder i 2015. 2021 ble så et rekordår med et transaksjonsvolum på NOK 62,6 milliarder. Aktiviteten i 2022 var noe lavere og totalt volum endte på NOK 32,0 milliarder, mens den i 2023 var enda lavere med et volum på NOK 15,6 milliarder. Per 4. kvartal 2024 er det registrert transaksjoner for NOK 30,1 milliarder.

I Sverige følger transaksjonsvolumene omtrent den samme trenden som i Norge med tanke på den økonomiske aktiviteten. Fra 2014 til 2020 varierte transaksjonsvolumene mellom SEK 20 og 50 milliarder årlig. 2021 ble et rekordår med et transaksjonsvolum på SEK 119,5 milliarder, noe som var dobbelt så høyt som den tidligere rekorden. I 2022 falt volumet til SEK 33,3 milliarder, som er mer på linje med det historiske nivået. Selv om finansieringsmarkedet var stramt i 2023 ble det gjennomført transaksjoner for SEK 26,7 milliarder. Per 4. kvartal 2024 er det registrert et transaksjonsvolum på SEK 36,8 milliarder.

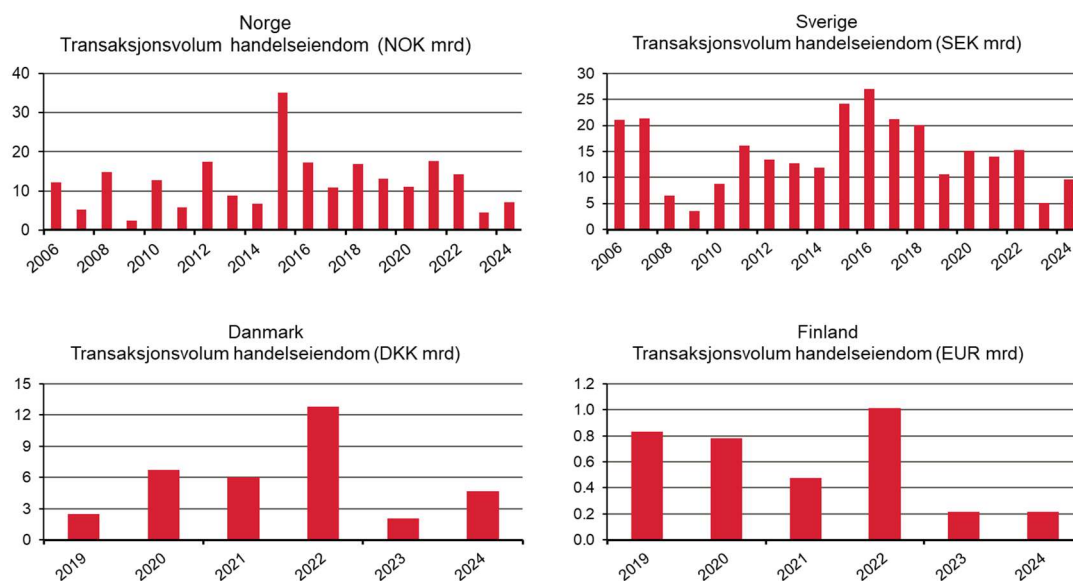


Kilde: Akershus Eiendom (spesialbestilte og ikke-offisielle rapporter: 4. kvartal 2024)

31.6.3 Handelseiendom

Transaksjonsvolumene innen high street handelseiendom i Norge har vært rimelig stabilt de siste årene, med volumer mellom NOK 10 og 20 milliarder hvert år mellom 2016 og 2023. 2015 var et rekordår med volum på NOK 35,1 milliarder. Per 4. kvartal 2024 er det registrert transaksjoner for NOK 7,2 milliarder.

I Sverige har transaksjonsvolumene variert litt mer, og i perioden fra 2016 til 2023 varierte årlige transaksjonsvolum fra SEK 10 milliarder til SEK 27 milliarder. Det er verdt å merke seg at selv om 2021 var et solid år for transaksjonsvolumet til handelseiendom, er det langt fra noe rekordår som ble registrert for logistikk- og kontoreiendom. Per 4. kvartal 2024 er det registrert transaksjoner for SEK 9.7 milliarder.



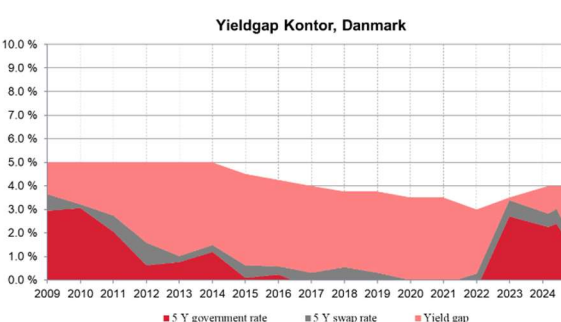
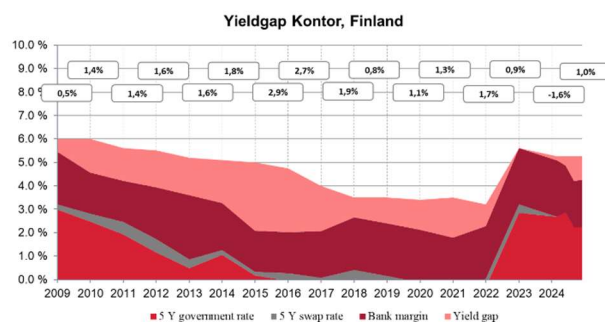
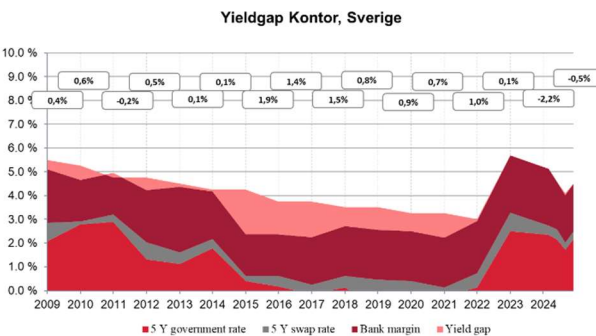
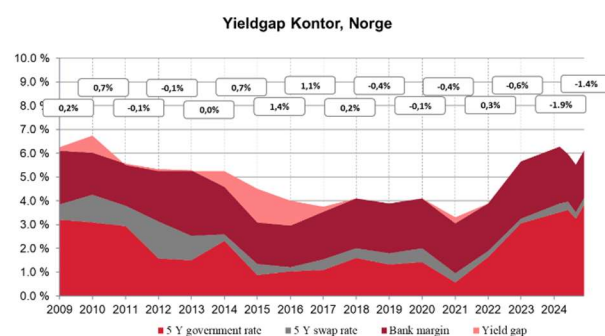
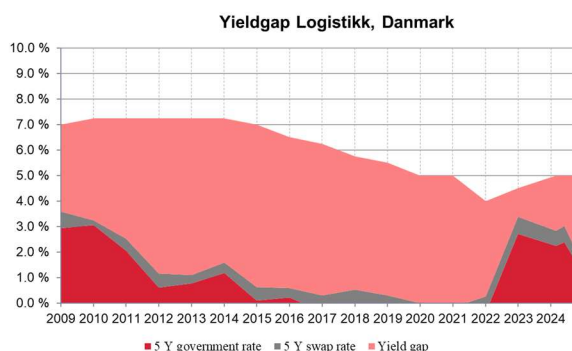
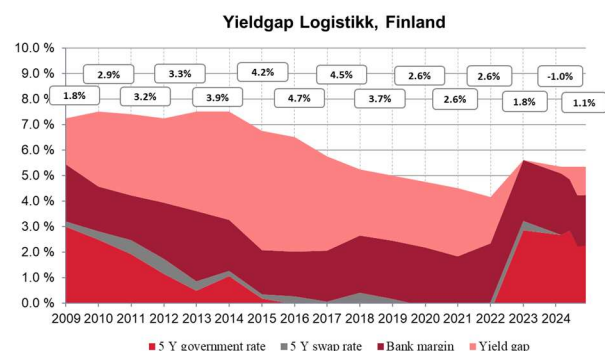
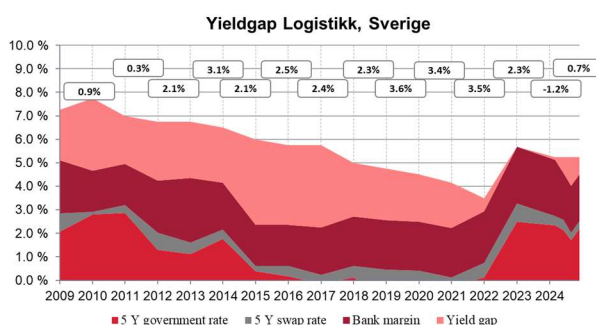
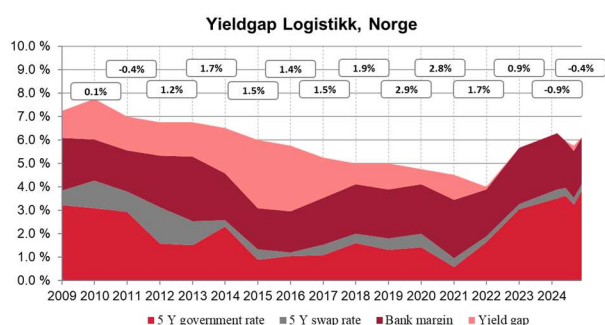
Kilde: Akershus Eiendom (spesialbestilte og ikke-offisielle rapporter: 4. kvartal 2024)

I transaksjonsmarkedet er det forventet at Hovedfondet vil konkurrere med institusjoner innen forsikrings- og pensjonsområdet innenfor hvert av de nordiske landene. Private aktører er gjerne representert enten gjennom større eiendomsselskap, som direkte investorer, eller gjennom eiendomsfond. I Sverige dominerer større private eiendomsselskaper blant private aktører. Eksempler på slike eiendomsselskaper er Castellum, Sagax, Fabega, Kungsleden, Balder, og Klövern. I Norge er syndikater og eiendomsfond dominerende innen det private segmentet. Eksempel på tilretteleggere og aktører, i tillegg til Swiss Life Asset Managers Nordic, er Pareto Securities, Arctic Securities, Platou Real Estate, Fearnley Finans, Union Gruppen, DEAS Asset Management, Storebrand Eiendomsfond og eiendomsfond etablert av DNB. I det finske eiendomsmarkedet har normalt større institusjoner og pensjonsfond som Ilmarinen og Varma vært dominerende, men eiendomsselskaper og eiendomsfond har i senere tid blitt mer aktive i markedet. Eksempler på disse er Sponda, Citycon, AXA Real Estate, Sagax, NIAM og NREP. Finlands anvendelse av euro som valuta gjør det i utgangspunktet mer attraktivt for utenlandsk kapital og utenlandske aktører å øke sin tilstedeværelse i Finland. Tilsvarende aktører finnes også i Danmark, men det er for tiden uklart for Hovedfondet hvilke konkrete aktører som er de mest aktuelle konkurrentene.

31.6.4 "Yield-gap" – marginen mellom leieinntekter og lånekostnader

31.6.4.1 Generelt

"Yield-gap" er et sentralt begrep innen næringseiendom og er et uttrykk for differansen mellom yield og eiers lånekostnad. Desto høyere yield-gap, jo høyere kontantstrøm til egenkapitalen (alle andre forhold holdt konstant). Utviklingen i yield er omhandlet i punkt 31.5 ovenfor. Eiers lånekostnader består normalt av bankens inntekter som igjen kan dekomponeres i markedsrente, swap-påslag og bankens marginpåslag. Grafene under viser utvikling i yield-gapene for de nordiske markedene i logistikk- og kontorsegmentet siden 2009. I grafen er 5 års statsrente og swap-påslag brukt som eksempler på markedsrente. Merk at det de danske grafene er vist uten bankmargin.



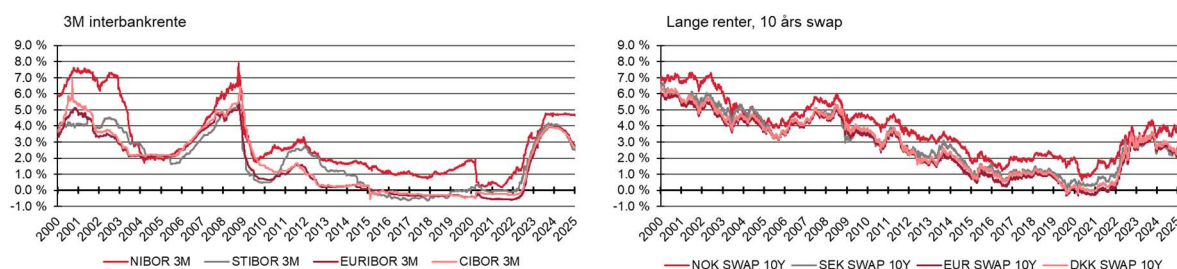
Kilde: Akershus Eiendom (spesialbestilte og ikke-offisielle rapporter, per 4. kvartal 2024), Nordea Markets (Nordea-e-markets, web-database, abonnementsbasert), Swiss Life Asset Managers Nordic AS (estimat for bankmarginen basert på erfaringsgrunnlag fra forvaltede eiendomsporteføljer).

En investor vil søke størst mulig Yield-gap ved å forhandle så høy Yield og lav rentekostnad som mulig ved en transaksjon. Figuren over viser hvordan Yield-gapet endrer seg over tid i takt med markedsconjunktorene. Siden finanskrisen i 2009 og frem til 2. kvartal 2020 falt de lange rentene til rekordlave nivåer. I denne perioden har bankenes margin holdt seg relativt høy og dermed begrenset økningen i Yield-gapet. I 2014 gikk bankmarginene En investor vil søke størst mulig yield-gap ved å forhandle så høy yield og lav rentekostnad som mulig ved en transaksjon. Figuren over viser hvordan yield-gapet endrer seg over tid i takt med markedsconjunktorene. Siden

finanskrisen i 2009 og frem til 2. kvartal 2020 falt de lange rentene til rekordlave nivåer. I denne perioden har bankenes margin holdt seg relativt høy og dermed begrenset økningen i yield-gapet. I 2014 gikk bankmarginene ned og yield-gapet i både Sverige og Norge økte følgelig til attraktive nivåer. Mot slutten av 2015 og frem til 2017 har marginene økt noe, men markedsrentene har falt relativt mer. Yield-gapet økte dermed. 2018 viste en annen trend hvor marginene er noe lavere og rentene har steget, samtidig som yieldene presses videre nedover. Dette snudde gjennom 2019 grunnet fallende renter som har gitt forbedrede yield-gap. COVID-19 førte til ytterligere fall i rentene med kutt fra sentralbankene for å stimulere økonomiene. I 2022 og 2023 steg rentene markant, sammen med bankmarginene. Yield-nivåene har økt noe, men mindre enn økningen i finansieringskostnadene, noe som har redusert yield-gapet og ført til et negativt yield-gap for flere sektorer og land. Det presiseres her at grafene viser snittet av en stor mengde transaksjoner og data, slik at hver enkelt investering må vurderes isolert og vil sannsynligvis avvike fra det generelle bildet.

31.6.4.2 Utviklingene i markedsrente

Markedsrentene påvirkes blant annet av den generelle konjunktursituasjonen og sentralbankenes pengepolitikk. Det fremgår av grafene ovenfor at markedsrentene utgjør en vesentlig komponent av lånekostnadene og dermed yield-gap. I denne sammenheng påpekes at markedsrenten også påvirker avkastningsmulighetene for andre aktivaklasser. Markedsrenten er med dette ikke spesifikt knyttet til eiendomsmarkedet. En dypere beskrivelse av rentemarkedet ligger på utsiden av Prospektet å behandle. Følgende to grafer viser imidlertid utvikling i to sentrale rentestørrelser; 3-måneders interbankrente og 10-års generisk swaprente. 10-års swaprente er 10-års generisk statsrente med tillegg av en swapmargin. Swapmarginen er prisen for å bytte en kort rente, for eksempel 3 måneder, til en rente med lengre løpetid, for eksempel 10 år.



Kilde: Nordea Markets (Nordea-e-markets, web-database, abonnementsbasert), (14.01.2025)

Mot slutten av 2008 nådde 3-måneders interbankrente historisk høye nivåer, primært drevet av et sammenbrudd i det internasjonale kredittmarkedet (som i dagligtale og i Prospektet er omtalt som «finanskrisen») og trolig forsterket av konkursen i Lehman Brothers. Som respons igangsatte sentralbankene omfattende tiltak for å tilføre markedet likviditet samtidig som styringsrenten ble senket. For Norge var effekten at interbankrenten falt fra rundt 8 % i 2008 til rundt 2 % i 2009. Gjennom 2009 ble tilstanden i interbankmarkedet mer eller mindre normalisert. Interbankrenten har imidlertid holdt seg lav de senere årene. I tiden fra 2012 til 2015 har interbankrenten i euroområdet falt til historisk lave nivåer drevet av ekspansiv pengepolitikk som respons på lav økonomisk vekst og høy arbeidsledighet. Til tross for at den økonomiske situasjonen i Sverige og Norge (se punkt 31.1 ovenfor) er bedre enn i euroområdet, har fallet i eurorenter medført at også norsk og svensk interbankrente har falt i samme tidsrom. I juni 2014 fikk et svakt arbeidsmarked og laber økonomisk aktivitet den Europeiske Sentralbanken til å sette ned utlånsrenten til 0,15 % samtidig som de innførte negative innskuddsrenter. I september 2014 satte ECB rentene ned til utlånsrente på 0,05 % og innskuddsrente på -0,2 %. Etter ytterligere rentekutt i 2019 ble utlånsrenten og innskuddsrenten fra ECB henholdsvis 0,0 % og -0,5 %. I juli 2022 hevet ECB så renten med 0,5 %, noe som markerte første renteheving fra den europeiske sentralbanken siden 2011. Rentehevingen kom som følge av den vedvarende høye inflasjonen i eurosone, og renten ble satt opp flere ganger i perioden 2022 til 2023. Siste renteheving fra ECB var i september 2023 og siden den gang har de satt ned renten fire ganger. Per 4. kvartal 2024 er renten 3,0 % på innskudd og 3,4 % på utlån. Nationalbanken i Danmark og Riksbanken i Sverige har også satt ned renten fire ganger i løpet av 2024 og har per 4. kvartal 2024 en styringsrente på henholdsvis 2,6 % og 2,5 %. Norges Bank har ikke satt ned renten siden de hadde siste renteheving i desember 2023.

Siden 2008 og frem til 2019 har 10-års renten tilsvarende falt mer eller mindre kontinuerlig frem til 3. kvartal 2021, foruten en oppgang i 2018. En viktig forklaring har vært stadig lavere forventninger til fremtidig vekst og inflasjon. Som del av sin ekspansive pengepolitikk startet den amerikanske sentralbanken i 2008 sin første runde med omfattende kjøp av statsobligasjoner med lengre løpetid, som øker prisene på obligasjoner og dermed senker rentene videre. I løpet av 2013 økte forventningene til at den amerikanske sentralbanken, under den forventede økonomiske utviklingen, ville redusere støttekjøpene av lange rentepapirer. Dette medførte en markant oppgang i lange renter. Den økonomiske veksten uteble, og de lange rentene fortsatte å synke. I januar 2015 startet den Europeiske Sentralbanken støttekjøp av obligasjoner for å unngå deflasjon. Den Svenske Sentralbanken fulgte etter i februar 2015 med sitt eget program for tilbakekjøp av obligasjoner. I 2016 falt de lange rentene tidlig til historisk lave nivåer. Mot slutten av året steg de lange rentene med om lag 50 bps fra bunnen og var relativt flate i 2017. Gjennom 2018 økte den økonomiske aktiviteten og dermed forventningene til renteøkninger. Dette endret seg gjennom 2019 hvor flere sentralbanker i Europa, i tillegg til ECB, kuttet rentene. Mot slutten av 2021 og gjennom 2022 og store deler av 2023 har 10-års rentene steget ettersom inflasjonen og inflasjonsforventningene har tiltatt og sentralbankene har hevet styringsrentene ved flere anledninger. 10-års rentene er per 4. kvartal 2024 tilbake på nivåer sist sett i 2013-2014.

DEL V: ØVRIG INFORMASJON

32 Skatt

32.1 Innledning

Skattelovgivningen i investorens hjemstat og i utsteders stiftelsesland kan påvirke eventuelle inntekter som mottas fra en investering i Fondet.

Nedenfor gis en generell beskrivelse av enkelte norske skattemessige forhold som er relevante for en beslutning om å erverve, eie eller realisere aksjer i Fondet. Beskrivelsen er en generell orientering basert på gjeldende norsk skattelovgivning per Prospekt dato, og tar ikke sikte på å være noen uttømmende juridisk eller skattemessig rådgivning rettet mot den enkelte investor. Investorer kan være underlagt spesialbestemmelser, og den enkelte oppfordres til å konsultere sine egne skatterådgivere for å fastslå om det kan foreligge konkrete forhold som gir et annet resultat enn det som følger av dette sammendrag.

Det gjøres oppmerksom på at prosedyren for utbytte fra Fondet er lik for norske og utenlandske investorer, men beskatningen kan være forskjellig som nærmere forklart i punkt 32.3 (norske investorer) og punkt 32.4 (utenlandske investorer) nedenfor.

32.2 Beskatning av Fondet

32.2.1 Generelt

Fondet har alminnelig skatteplikt i Norge. Overskudd beskattes som alminnelig inntekt, for tiden med skattesats 22 %.² Underskudd er fradragsberettiget med samme sats, og kan fremføres til fradrag i overskudd i et fremtidig inntektsår.

32.2.2 Utbytte, gevinst og tap ved realisasjon av aksjer mv.

Fondet er omfattet av fritaksmetoden for aksjeinntekter (aksjeutbytte og gevinst ved realisasjon eller uttak av aksjer) fra kvalifiserende selskaper. I henhold til fritaksmetoden skal 3 % av utbytte som er mottatt på aksjer i kvalifiserende selskaper beskattes som alminnelig inntekt med skattesats 22 %. Dette medfører en effektiv skattesats på 0,66 %. Gevinst ved realisasjon av aksjer i kvalifiserende selskaper er fullt ut fritatt for beskatning, mens tap ikke er fradragsberettiget.

² For selskap som er subjekt under finansskatten er selskapsskattesatsen 25 % for 2025.

Fritaksmetoden gjelder blant annet for investeringer i norske aksjeselskaper, allmennaksjeselskaper og verdipapirfond, og for investeringer i tilsvarende selskaper hjemmehørende innenfor EØS. Fritaksmetoden gjelder videre som hovedregel for investeringer i tilsvarende selskaper hjemmehørende utenfor EØS, men bare dersom (i) Fondet ikke er hjemmehørende i et lavskatteland og (ii) investeringen ikke er en porteføljeinvestering.³ Fritaksmetoden gjelder også for gevinst og tap ved realisasjon av finansielle instrumenter hvor det underliggende objekt er en aksje eller andel i verdipapirfond som omfattes av fritaksmetoden.

32.2.3 Fradragsrett for kostnader

Ervervs- og realisasjonskostnader, herunder bl.a. utgifter til megler, er ikke direkte fradragsberettiget og må aktiveres på den aktuelle investeringen. Løpende kostnader Fondet har i egenskap av å være aksjeeier eller deltaker i et selskap, er direkte fradragsberettiget.

32.3 Beskatning av norske aksjonærer

Med norske aksjonærer menes i det følgende aksjonærer som er skattemessig bosatt eller hjemmehørende i Norge.

32.3.1 Utbyttebeskatning

Aksjonærer som er aksjeselskaper og likestilte selskaper (selskapsaksjonærer) er omfattet av fritaksmetoden for utbytte mottatt på aksjer i Fondet, se beskrivelse av fritaksmetoden i punkt 32.2.2 ovenfor.

Utbytte som mottas av aksjonærer som er fysiske personer beskattes etter aksjonærmodellen. I henhold til aksjonærmodellen er utbytte, oppjustert med faktoren 1,72, som mottas av fysiske personer skattepliktig som alminnelig inntekt med 22 % i den utstrekning utbyttet overstiger skjermingsfradraget. Dette gir en effektiv beskatning av utbytte på 37,84 %. Skjermingsfradraget fastsettes årlig for hver enkelt aksje, og beregnes ved å multiplisere skjermingsgrunnlaget for aksjen med en fastsatt (risikofri) skjermingsrente. Skjermingsgrunnlaget settes til aksjens inngangsverdi tillagt aksjens ubenyttede skjermingsfradrag fra tidligere år. Skjermingsrenten fastsettes hvert år (for inntektsåret 2024 var skjermingsrenten 3,9 %). Ubenyttet skjermingsfradrag kan fremføres til fradrag i utbytte utdelt på den samme aksjen et senere inntektsår eller i gevinst ved realisasjon av den enkelte aksjen (se punkt 32.3.2 nedenfor).

32.3.2 Beskatning ved realisasjon av aksjer

Aksjonærer som er aksjeselskaper eller likestilte selskaper (selskapsaksjonærer) er omfattet av fritaksmetoden for gevinster og tap som stammer fra realisasjon av aksjer i Fondet, se beskrivelse av fritaksmetoden i punkt 32.2.2 ovenfor. Kostnader pådratt i forbindelse med kjøp og salg av aksjer i Fondet er ikke direkte fradragsberettiget.

For aksjonærer som er fysiske personer vil realisasjon av aksjer medføre en skattepliktig gevinst eller et fradragsberettiget tap i realisasjonsåret. Skatteplikt for gevinst og fradragsrett for tap inntreier uavhengig av eiertid og det antall aksjer som selges. Gevinst, oppjustert med faktoren 1,72, inngår i alminnelig inntekt i realisasjonsåret og beskattes med 22 % (som gir en effektiv beskatning av gevinst på 37,84 %). Tap, oppjustert med samme faktor, er fradragsberettiget i alminnelig inntekt. Skattepliktig gevinst eller fradragsberettiget tap fastsettes for hver aksje med utgangspunkt i vederlaget for aksjen, fratrasket eventuelle realisasjonskostnader og fratrasket aksjens skattemessige inngangsverdi. Skattemessig inngangsverdi på aksjen beregnes på bakgrunn av anskaffelsesverdien, som i utgangspunktet utgjør det beløpet som er betalt for aksjene, med tillegg for eventuelle aktiverte ervervskostnader. Ubenyttet skjermingsfradrag knyttet til den enkelte aksje (se punkt 32.3.1 ovenfor) kan fratrekkes i gevinst ved realisasjon av den samme aksjen, men kan ikke medføre eller øke et fradragsberettiget tap. Videre kan ubenyttet skjermingsfradrag for den enkelte aksje ikke trekkes fra i gevinst ved realisasjon av andre aksjer.

³En investering anses ikke som en porteføljeinvestering når Fondet sammenhengende de siste to årene frem til realisasjonstidspunktet har eid minst 10 % av kapitalen og hatt minst 10 % av stemmene på generalforsamling e.l.

Dersom en aksjonær eier aksjer i Fondet anskaffet til forskjellig tidspunkt, anses den først ervervede aksje for å være realisert først (FIFU-prinsippet).

Dersom en aksjonær som er en fysisk person flytter fra Norge og ikke lenger anses som skattemessig bosatt i Norge eller anses som skattemessig bosatt i en annen stat i henhold til skatteavtale, vil aksjonæren som hovedregel bli regnet for å ha skattemessig realisert sine aksjer (utflytningsskatt). I slike situasjoner bør aksjonæren ta kontakt med en rådgiver for å avklare de skattemessige konsekvensene.

32.3.3 Formuesbeskatning

Verdien av aksjer inngår i grunnlaget for beregning av formuesskatt. Ikke-børsnoterte aksjer verdsettes som hovedregel til aksjenes forholdsmessige andel av Fondets samlede skattemessige formuesverdi 1. januar året før skattefastsettingsåret, fordelt etter pålydende. Det gis for tiden (2025) en verdsettelsesrabatt på 20 % for aksjer som eies av fysiske personer. Hvis den fysiske personen har gjeld, så skal en forholdsmessig andel av denne gjelden reduseres med tilsvarende sats som rabatten (noe som isolert øker netto formue).

Marginal skattesats på formue er for tiden (2025) 1 % på netto formue som overstiger NOK 1.760.000 og 1,10 % på netto formue som overstiger NOK 20.700.000.

Aksjeselskaper og likestilte selskaper (selskapsaksjonærer) er ikke pliktige til å svare formuesskatt.

32.4 Beskatning av utenlandske aksjonærer

Med utenlandske aksjonærer menes i det følgende aksjonærer som ikke er skattemessig bosatt eller hjemmehørende i Norge. Beskatning av slike aksjonærer gjennomgås ikke her.

33 **Dokumenter relatert til AIF-loven**

AIF-loven § 4-2 angir spesifikke krav til opplysninger som forvalter skal gi om de fond som skal forvaltes. Slike opplysninger er for Fondet og Hovedfondet inntatt som henholdsvis Vedlegg 15 og Vedlegg 16 til Prospektet.

AIF-loven § 7-2 angir spesifikke krav til opplysninger som forvalter skal gi om de fond som skal forvaltes og markedsføres til ikke-profesjonelle investorer i Norge. Slik nøkkelinformasjon for Fondet er inntatt som Vedlegg 17 til Prospektet.

34 Definisjoner

AIF	Alternativt investeringsfond etter AIF-loven;
AIF-loven	Lov om forvaltning av alternative investeringsfond av 20. juni 2014 nr. 28;
Aksjeloven	Lov om aksjeselskaper av 13. juni 1997 nr. 44;
Avviklingsperioden	Periode som løper etter Forvaltningsperioden og hvor Eiendomsporteføljen som ikke tidligere er realisert vil realiseres, som nærmere beskrevet i punkt 5.2;
Bestiller(e)	De(n) utvalgte investor(er) som bestiller aksjer i Emisjonen;
Bestillingsbeløp	Det samlede beløp en investor bestiller aksjer for i Emisjonen;
Bestillingsblankett	Bestillings-, eller tegningsblankett, tiltredelseserklæring eller slik annen erklæring som aksepteres av Forvalter hvor Bestiller bestiller aksjer i Emisjonen, eller senere emisjoner i Fondet, og tiltrer som investor i Fondet;
Bestillingsperioden	Fra og med 3. mars 2025 til og med 4. april 2025 kl. 16.00 CET;
Depotmottaker	View Procurator AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 934 560 892;
Eiendomsinvestering	Eiendomsmasse, tomt(er), hjemler, løsøre mv. som er eiet av et Porteføljeselskap;
Eiendomsporteføljen	Samlebetegnelse på alle egenkapital- og gjeldsinstrumenter eiet av Hovedfondet. Begrepet «investering» er brukt som en uspesifisert andel av Eiendomsporteføljen. Eventuelle Underfond som Hovedfondet er investert i vil også utgjøre en del av Eiendomsporteføljen;
Eiendomssegmentet	Fellesbetegnelse på næringseiendom innenfor segmentene kontor, logistikk, lager, lett industri, volumhandel, og kombinasjonsbygg, og i annen næringseiendom;
Emisjon I	Emisjonen i Fondet som ble besluttet på ekstraordinær generalforsamling 6. desember 2024;
Emisjonen	Den forestående rettede emisjonen som planlegges gjennomført i Fondet mot eksterne investorer;
Emisjonskurs	Kursen per aksje i Emisjonen antas å bli omkring NOK 25,20 (se punkt 18);
Emisjonsperioden	Periode som løper frem til tolv måneder etter første emisjon som gjennomføres mot eksterne investorer i Hovedfondet, med mindre Forvalter beslutter å avslutte perioden tidligere eller forlenge perioden med inntil seks måneder;
Emisjonsproveny	Samlet emisjonsproveny i Emisjonen;
Emisjonstilrettelegger	Swiss Life Asset Managers Funds AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 891 055 722;

Etterfølgende Emisjoner	Ytterligere emisjoner i Fondet etter gjennomføringen av Emisjonen i løpet av Emisjonsperioden;
Fondene	Hovedfondet, Fondet og eventuelle andre tilføringsfond (feeder-fond) som er opprettet med det formål å investere all tilgjengelig kapital i Hovedfondet;
Fondet	Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 932 048 779;
Fondsstrukturen	Hovedfondet, Fondet og eventuelle andre tilføringsselskaper (feeder-fond) som opprettes med det formål å investere all tilgjengelig kapital i Hovedfondet;
Forretningsfører	Swiss Life Asset Managers Business Management AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 927 074 710;
Forvalter	Swiss Life Asset Managers Funds AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 891 055 722;
Forvaltningsperioden	Periode som varer i syv år regnet fra utløpet av Investeringsperioden eller inntil samtlige Porteføljeinvesteringer er realisert, som nærmere beskrevet i punkt 5.2;
Hovedfondet	Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 932 055 384;
Investeringsperiode	Periode som løper frem til to år etter datoen for siste kommitteringer fra investorer i Hovedfondet (som kommitteres innen utløpet av Emisjonsperioden), med mindre perioden utvides med inntil 12 måneder av Forvalter med samtykke fra Investorkomiteen;
Investorkomite	Hovedfondets investorkomite, som skal bestå av slike representanter blant investorene i Hovedfondet som til enhver tid utpekes av Forvalter;
Målmarkedet	Danmark, Finland, Norge og Sverige;
Nye Investeringer	Enhver eiendomsinvestering som ikke er Tilleggsinvestering eller reinvestering som angitt i punkt 8.5 i aksjonæravtalen for Hovedfondet;
Offentliggjøringsforordningen	Forordning (EU) 2019/2088 om bærekraftsrelaterte opplysninger i sektoren for finansielle tjenester (SFDR);
Ordremottaker(e)	Emisjonstilrettelegger og eventuelle distributører som har inngått en separat avtale med Emisjonstilrettelegger i forbindelse med Emisjonen om å motta og formidle ordre for bestilling av aksjer i Emisjonen. Emisjonstilrettelegger har per prospektdato inngått avtale med Swiss Life Asset Managers Transactions AS som distributør;
Porteføljeinvestering(er)	Enhver investering som Hovedfondet foretar eller har foretatt i relasjon til Eiendomsporteføljen;
Porteføljeselskap	Selskap som er utsteder av egenkapital- og gjeldsinstrumentene som direkte eller indirekte utgjør Eiendomsporteføljen;

Prospekt	Dette Prospektet og alle vedlegg;
Prospektdato	Datoen for Prospektet, 27. februar 2025;
Prospektforordningen	Europaparlaments- og Rådsforordning (EU) 2017/1129 av 14. juni 2017 om det prospektet som skal offentliggjøres når verdipapirer tilbys offentligheten eller opptas til handel på et regulert marked, og om oppheving av direktiv 2003/71/EF;
SSB	Statistisk sentralbyrå;
Styret	Styret i Fondet;
Tilleggsinvestering	Nye investeringer som foretas i eksisterende Porteføljeselskap;
Underfond	Underfond opprettet av Forvalter som har lignende eller mer begrenset investeringsmandat enn Hovedfondet;
VEK	Verdijusterte egenkapital;
Verdipapirhandelloven	Lov om verdipapirhandel av 29. juni 2007 nr. 75;
Yield	Ett års leieinntekter fratrukket eierkostnader dividert med eiendommens bruttoverdi; og
År/År	Endring sammenlignet med samme tidspunkt foregående år.

Swiss Life Asset Managers Funds AS

Haakon VIIs gate 1

Postboks 1358 Vika

NO-0113 OSLO

Telefon: +47 23 11 64 00

no.swisslife-am.com

VEDTEKTER FOR SWISS LIFE REF NORDIC 2024 INVEST II AS

(sist endret 6. desember 2024)

§ 1

Foretaksnavn

Selskapets foretaksnavn er Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS.

§ 2

Formål

Selskapets formål er å eie aksjer i Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS ("Hovedfondet"), herunder å bidra til kapitalisering av Hovedfondet gjennom innskudd av kapital og det som står i naturlig forbindelse med dette. Selskapet vil søke å gjennomføre emisjoner med det siktemål å benytte innskutt kapital til å delta i eventuelle kapitalforhøyelser i Hovedfondet.

§ 3

Aksjekapital og aksjer

Selskapets aksjekapital er NOK 510.000 fordelt på 510.000 aksjer, hver pålydende NOK 1. Selskapets aksjer skal være registrert i verdipapirsentralen Euronext Securities Oslo (VPS).

§ 4

Styre

Styresammensetningen i selskapet skal være identisk med styresammensetningen i Hovedfondet. Selskapets firma tegnes av to styremedlemmer sammen.

§ 5

Levetid

Selskapet skal avvikles så snart som mulig etter at Hovedfondet avvikles eller selskapet gjennom salg eller på annen måte opphører å eie aksjer i Hovedfondet.

§ 6

Adgang til å omsette aksjer

Overføring av selskapets aksjer forutsetter at erververen inngår eller tiltrer bestillingsblankett akseptert av selskapets styre. De øvrige aksjeeierne har ikke forkjøpsrett ved aksjeoverføring.

§ 7

Kommunikasjon

Selskapet skal kunne bruke elektronisk kommunikasjon når det skal gi meldinger, varsler, informasjon, dokumenter, underretninger og lignende til en aksjeeier.

VEDTEKTER FOR

SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2024 AS

(sist endret 6. desember 2024)

§ 1

Foretaksnavn

Selskapets foretaksnavn er Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS.

§ 2

Formål

Selskapets virksomhet er investering i fast eiendom enten direkte eller indirekte gjennom andre selskaper, herunder gjennom hjemmelsselskap, sameier, aksjer eller andeler i andre selskaper, samt verdipapirer og lån og alt som hermed står i forbindelse.

§ 3

Aksjekapital og aksjer

Selskapets aksjekapital er NOK 16.000.000, fordelt på 15.334.648 A-aksjer, 160.076 B-aksjer og 505.276 C-aksjer, hver pålydende NOK 1. . A-aksjene sin samlede pålydende er NOK 15.334.648. B-aksjene sin samlede pålydende er NOK 160.076. C-aksjene sin samlede pålydende er NOK 505.276.

A-aksjer og C-aksjer gir ikke stemmerett ved styrevalg. B-aksjer gir stemmerett ved styrevalg.

Ingen aksjonær som kun eier A-aksjer kan alene eller gjennom nærstående selskaper stemme for mer enn 89 % av stemmene i selskapet. Eventuelle overskytende stemmer skal tilregnes B-aksjene (fordelt innbyrdes med en lik andel på hver B-aksje) så lenge slikt overskudd eksisterer.

Det kan foretas utdelinger av ulik størrelse på aksjene.

ARTICLES OF ASSOCIATION FOR

SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2024 AS

(last changed December 6th, 2024)

§ 1

Company name

The company name is Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS.

§ 2

Business purpose

The Company's business is investments in real estate, either directly or indirectly through other companies, including through companies, partnerships, shares or shares in other companies together with loans and all associated activities.

§ 3

Share capital and shares

The share capital is NOK 16.000.000, divided into 15.334.648 A shares, 160.076 B shares and 505.276 C shares, each with nominal value of NOK 1. The total nominal value of the A Shares is NOK 15.334.648. The total nominal value of the B Shares is NOK 160.076. The total nominal value of the C Shares is NOK 505.276.

A shares and C shares carry no voting rights at board elections. B Shares carry the rights to vote in board elections.

No shareholder holding only A shares may individually or through related companies represent more than 89% of the votes. Any excess votes shall be allocated to the B shares (distributed mutually equal proportions on each B share) while such excess exists.

Distributions may be made with different amounts on the shares.

§ 4**Styre og signatur**

Selskapet skal ha et styre med slikt antall medlemmer som fastsettes av generalforsamlingen.

Selskapets firma tegnes av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§ 5**Erverv og pantsettelse av aksjer**

Erverv av aksjer i selskapet, samt pantsettelse av aksjer, er betinget av styrets samtykke. Samtykke kan nektes dersom det foreligger saklig grunn, herunder dersom erververen (a) ikke har tiltrådt gjeldende aksjonæravtale for selskapet, (b) ikke anses å ha tilstrekkelig finansiell bæreevne til å være en aksjonær i selskapet, (c) er en konkurrent av selskapet, Swiss Life Asset Management Funds AS eller Swiss Life Asset Managers Nordic Gruppen, eller (d) har til hensikt å endre selskapets virksomhet. De øvrige aksjonærene har ikke forkjøpsrett ved aksjeoverdragelser.

§ 6**Kommunikasjon**

Selskapet skal kunne bruke elektronisk kommunikasjon når det skal gi meldinger, varsler, informasjon, dokumenter, underretninger og lignende til en aksjeeier.

§ 4**Board of directors and signature**

The company shall have a board with an equal number of members as determined by the shareholders' meeting.

The company can be signed by two directors jointly. The Board may grant power of procuration.

§ 5**Acquisition and pledging shares**

Acquisition of shares in the company, as well as pledging of shares is subject to approval by the board. Consent may be refused if there are reasonable grounds, including if the acquirer (a) have not acceded to the current shareholders' agreement for the company, (b) is not considered to have sufficient financial capacity to be a shareholder of the company, (c) is a competitor of the company, Swiss Life Asset Management Funds AS or the Swiss Life Asset Managers Nordic Group, or (d) intends to change the company's business. The other shareholders have no right of first refusal in connection with share transfers.

§ 6**Communication**

The company may use electronic means to communicate when it is to give notices, information, documents, notifications and similar to a shareholder.

Utarbeidet av:

Swiss Life Asset Managers 
Business Management AS SwissLife
Asset Managers

Årsregnskap 2023

SOIV 13 AS

Org.nr.: 932 048 779

SOIV 13 AS

Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2023
Driftsinntekter og driftskostnader		
Sum driftsinntekter		<u>0</u>
Sum driftskostnader		<u>0</u>
Driftsresultat		<u>0</u>
Finansinntekter og finanskostnader		
Sum finansinntekter		<u>0</u>
Sum finanskostnader		<u>0</u>
Resultat av finansposter		<u>0</u>
Resultat før skattekostnad		0
Skattekostnad på resultat	3	<u>0</u>
Resultat		<u>0</u>
Årsresultat		
		<u>0</u>

SOIV 13 AS

Balanse

Alle tall i NOK

Note	2023

Eiendeler

Omløpsmidler

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer

18 430

Sum fordringer

18 430

Sum omløpsmidler

18 430

Sum eiendeler

18 430

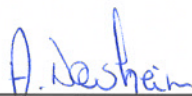
SOIV 13 AS

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2023
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	5	30 000
Annen innskutt egenkapital		-11 570
Sum innskutt egenkapital	4	18 430
Sum egenkapital	4	18 430
Sum egenkapital og gjeld		18 430

Oslo, 05.03.2024
Styret i SOIV 13 AS



Randi Anita Næsheim
styreleder

Noter**Note 1 Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Selskapet ble stiftet den 17.08.2023, og årsregnskapet er for perioden 17.08.2023 -31.12.2023. Det er derfor ingen sammenligningstall.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	0	0
Permanente forskjeller	-11 570	0
Skattepliktig inntekt	-11 570	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

SOIV 13 AS

Noter

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-11 570	0	11 570
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	11 570	0	-11 570
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 545	0	2 545

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen innskutt kapital	Sum egenkapital
Stiftelse 17.08.2023	30 000	-11 570	18 430
Årets resultat		0	0
Egenkapital 31.12.2023	30 000	-11 570	18 430

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i SOIV 13 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000 000	0,03	30 000
Sum	1 000 000		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Swiss Life Asset Managers Business Management AS	1 000 000	100,00	100,00

Til generalforsamlingen i Soiv 13 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Soiv 13 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for

feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 6. mars 2023
Deloitte AS

Jens Bjørner Ugland
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning

Name

Ugland, Jens Bjørner Owren

Date

2024-03-06

Identification



Ugland, Jens Bjørner
Owren



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Utarbeidet av:

Swiss Life Asset Managers 
Business Management AS SwissLife
Asset Managers

Årsregnskap 2023

SOIV 11 AS

Org.nr.: 932 055 384

Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2023
Driftsinntekter og driftskostnader		
Sum driftsinntekter		0
Sum driftskostnader		0
Driftsresultat		0
Finansinntekter og finanskostnader		
Sum finansinntekter		0
Sum finanskostnader		0
Resultat av finansposter		0
Resultat før skattekostnad		0
Skattekostnad på resultat	3	0
Resultat		0
Årsresultat		0

SOIV 11 AS

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2023
Eiendeler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer		18 430
Sum fordringer		18 430
Sum omløpsmidler		18 430
Sum eiendeler		18 430

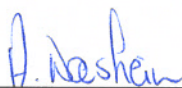
SOIV 11 AS

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2023
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	5	30 000
Annen innskutt egenkapital		-11 570
Sum innskutt egenkapital	4	18 430
Sum egenkapital	4	18 430
Sum egenkapital og gjeld		18 430

Oslo, 05.03.2024
Styret i SOIV 11 AS



Randi Anita Næsheim
styreleder

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Selskapet ble stiftet den 17.08.2023, og årsregnskapet er for perioden 17.08.2023 -31.12.2023. Det er derfor ingen sammenligningstall.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	0	0
Permanente forskjeller	-11 570	0
Skattepliktig inntekt	-11 570	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

SOIV 11 AS

Noter

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-11 570	0	11 570
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	11 570	0	-11 570
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 545	0	2 545

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen innskutt kapital	Sum egenkapital
Stiftelse 17.08..2023	30 000	-11 570	18 430
Årets resultat		0	0
Egenkapital 31.12.2023	30 000	-11 570	18 430

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i SOIV 11 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000 000	0,03	30 000
Sum	1 000 000		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Swiss Life Asset Managers Business Management AS	1 000 000	100,00	100,00

Til generalforsamlingen i Soiv 11 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Soiv 11 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for

feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 6. mars 2023
Deloitte AS

Jens Bjørner Ugland
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning

Name

Ugland, Jens Bjørner Owren

Date

2024-03-06

Identification



Ugland, Jens Bjørner
Owren



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Utarbeidet av:

Swiss Life Asset Managers 
Business Management AS SwissLife
Asset Managers

Halvårsregnskap 2024

Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS

Org.nr.: 932 048 779

Resultatregnskap

Alle tall i NOK	Note	30.6.2024
Driftsinntekter og driftskostnader		
Annen driftskostnad	2, 3	<u>3 713</u>
Sum driftskostnader		<u>3 713</u>
Driftsresultat		<u>-3 713</u>
Finansinntekter og finanskostnader		
Annen renteinntekt		<u>1</u>
Sum finansinntekter		<u>1</u>
Resultat av finansposter		<u>1</u>
Resultat		<u>-3 712</u>

Balanse

Alle tall i NOK	Note	30.6.2024	31.12.2023
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	<u>156 000</u>	<u>18 430</u>
Sum fordringer		156 000	18 430
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		<u>17 432</u>	<u>0</u>
Sum bankinnskudd o.l.		17 432	0
Sum omløpsmidler		<u>173 432</u>	<u>18 430</u>
Sum eiendeler		<u>173 432</u>	<u>18 430</u>

Balanse

Alle tall i NOK	Note	30.6.2024	31.12.2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6	<u>-11 570</u>	<u>-11 570</u>
Sum innskutt egenkapital		18 430	18 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	<u>3 712</u>	<u>0</u>
Sum opptjent egenkapital		-3 712	0
Sum egenkapital		<u>14 718</u>	<u>18 430</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 357	0
Annen kortsiktig gjeld		<u>157 357</u>	<u>0</u>
Sum kortsiktig gjeld		158 714	0
Sum gjeld		<u>158 714</u>	<u>0</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>173 432</u>	<u>18 430</u>

Kontantstrømoppstilling

30.6.2024

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter

Resultat før skattekostnad

-3 712

Endring i andre tidsavgrensningposter

21 144

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter

17 432

Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter

17 432

Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt

17 432

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Halvårsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Skatt

Beregning av skatt er ikke hensyntatt i halvårsregnskapet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrullet avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har gjennom perioden ikke hatt noen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Godtgjørelse til ledende ansatte og styret

Det er ikke utbetalt honorar til styret så langt i 2024.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør NOK 0. Honorar for andre attestasjonstjenester fra revisor utgjør NOK 0.

Noter

Note 3 Driftskostnader

	2024
Andre driftskostnader	3 713
Sum driftskostnader	3 713

Note 4 Andre kortsiktige fordringer

	2024	2023
Forskuddsbetalt kostnad	156 000	0
Andre kortsiktige fordringer	0	18 430
Sum	156 000	18 430

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS pr. 30.06.2024 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1000000	0,03	30 000

Alle aksjer har lik stemmerett.

Eierstruktur

Swiss Life Asset Managers Business Management AS eide 100 % av aksjene per 30.06.2024.

Aksjer eiet av medlemmer i styret:

Ingen aksjer er eiet/kontrollert av medlemmer i styret.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	30 000	-11 570	0	18 430
Ordinært resultat	0	0	-3 712	-3 712
Egenkapital 30.06.2024	30 000	-11 570	-3 712	14 718

Utarbeidet av:

Swiss Life Asset Managers 
Business Management AS SwissLife
Asset Managers

Halvårsregnskap 2024

Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS

Org.nr.: 932 055 384

Resultatregnskap

Alle tall i NOK	Note	30.6.2024
Driftsinntekter og driftskostnader		
Annen driftskostnad	2, 3	<u>7 368</u>
Sum driftskostnader		<u>7 368</u>
Driftsresultat		<u>-7 368</u>
Finansinntekter og finanskostnader		
Annen renteinntekt		<u>1</u>
Sum finansinntekter		<u>1</u>
Resultat av finansposter		<u>1</u>
Resultat		<u>-7 368</u>

Balanse

Alle tall i NOK	Note	30.6.2024	31.12.2023
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	<u>18 431</u>	<u>18 430</u>
Sum fordringer		<u>18 431</u>	<u>18 430</u>
Sum omløpsmidler		<u>18 431</u>	<u>18 430</u>
Sum eiendeler		<u>18 431</u>	<u>18 430</u>

Balanse

Alle tall i NOK	Note	30.6.2024	31.12.2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	-11 570	-11 570
Sum innskutt egenkapital		18 430	18 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	7 368	0
Sum opptjent egenkapital		-7 368	0
Sum egenkapital		11 062	18 430
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		7 368	0
Sum kortsiktig gjeld		7 368	0
Sum gjeld		7 368	0
Sum egenkapital og gjeld		18 431	18 430

Kontantstrømoppstilling

30.6.2024

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter

Resultat før skattekostnad

-7 368

Endring i andre tidsavgrensingsposter

7 368

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter

0

Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse

0

Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt

0

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Halvårsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Skatt

Beregning av skatt er ikke hensyntatt i halvårsregnskapet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrullet avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har gjennom perioden ikke hatt noen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Godtgjørelse til ledende ansatte og styret

Det er ikke utbetalt honorar til styret så langt i 2024.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør NOK 0. Honorar for andre attestasjonstjenester fra revisor utgjør NOK 0.

Noter

Note 3 Driftskostnader

	2024
Andre driftskostnader	7 368
Sum driftskostnader	7 368

Note 4 Andre kortsiktige fordringer

	2024	2023
Andre kortsiktige fordringer	18 431	18 430
Sum	18 431	18 430

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	30 000	-11 570	0	18 430
Ordinært resultat	0	0	-7 368	-7 368
Egenkapital 30.06.2024	30 000	-11 570	-7 368	11 062

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS pr. 30.06.2024 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1000000	0,03	30 000

Alle aksjer har lik stemmerett.

Eierstruktur

Swiss Life Asset Managers Business Management AS eide 100 % av aksjene per 30.06.2024.

Aksjer eiet av medlemmer i styret:

Ingen aksjer er eiet/kontrollert av medlemmer i styret.

BESTILLINGSBLANKETT
SWISS LIFE REF NORDIC 2024 INVEST II AS ("FONDET")

BAKGRUNN OG BESKRIVELSE AV EMISJONEN

Fondet er et tilførselsfond til Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS ("**Hovedfondet**"). Fondet gjennomførte sin første emisjon 6. desember 2024. Det planlegges nå gjennomført en ny emisjon i Fondet ved utstedelse av minimum 38.462 og maksimum 2.802.083 nye aksjer, hver pålydende NOK 1 ("**Emisjonen**"). Personer som ønsker å delta i Emisjonen bestiller aksjer ved å utfylle og signere denne bestillingsblanketten ("**Bestillingsblanketten**").

BESTILLINGSSTED OG FRIST

Bestillingsperioden løper fra og med 3. mars 2025 til og med 4. april 2025 kl. 16.00 CET ("**Bestillingsperioden**"). Styret i Fondet kan vedta å avslutte Bestillingsperioden tidligere eller å forlenge perioden. Korrekt utfylt Bestillingsblankett må være mottatt av Swiss Life Asset Managers Funds AS, org.nr. 891 055 722 ("**Forvalter**") eller eventuelle distributører som har inngått mandatavtale med Forvalter innen Bestillingsperiodens utløp (Forvalter og slike distributører benevnes samlet "**Ordremottaker**"). Det er ikke tilstrekkelig at Bestillingsblanketten er postlagt innen nevnte frist. Styret står fritt til å akseptere eller forkaste enhver bestilling, herunder for sent ankomne, mangelfulle eller feilaktig utfylte Bestillingsblanketter. Bestilleren er bundet av sin bestilling fra Ordremottaker har mottatt Bestillingen.

Ord og uttrykk i denne blanketten skal forstås slik de er definert i det tilhørende prospektet for Fondet ("**Prospektet**"), med mindre annet følger av konteksten.

1. Bestilling: Dersom Emisjonen vedtas som beskrevet i Prospektet, forplikter undertegnede bestiller ("**Bestiller**") seg bindende og ugjenkallelig til å tegne og betale for det antall aksjer Bestilleren tildeles. Det foreligger ikke angrerett.

2. Pris: Pris per aksje i Emisjonen forventes å være NOK 25,20. Styret vil fastsette endelig emisjonskurs på tidspunktet Emisjonen gjennomføres. Uavhengig av prisen per aksje vil pålydende være NOK 1.

3. Tildeling: Tildeling av aksjer vil bli foretatt av styret i Fondet i samråd med Forvalter etter at Bestillingsperioden er avsluttet. Styremøtet er planlagt avholdt i løpet av andre kvartal av 2025 (men kan gjennomføres på tidligere eller senere dato). Bestiller vil motta melding om tildeling (per post eller e-post som oppgitt av vedkommende bestiller).

4. Betaling: Bestilleren som har fått godkjent hele eller deler av sin bestilling, plikter å innbetale Bestillingsbeløpet med tillegg av tegningshonorar. Forvalter bestemmer når innbetaling av hele dette beløpet skal skje, og innbetaling til Fondets konto (kontonummer angis i melding fra Forvalter) må gjøres senest fem dager etter Forvalter har gitt Bestilleren melding om at Emisjonen skal gjennomføres i henhold til Prospektet. I henhold til Prospektet må slik melding om innbetaling utstedes til Bestilleren senest innen 15. mai 2025. Dersom ikke annet følger av avtale med Ordremottaker, plikter Bestilleren selv å sørge for innbetalingen innen denne fristen. Dersom betalingen i sin helhet ikke er innbetalt innen fristen, forbeholder Styret og Fondet seg retten til å annullere bestillingen/tildeling eller selge rettighetene i henhold til bestillingen for Bestillers kostnad og risiko. Som et ledd i dette kan Fondet la en annen investor tre inn i Bestillerens posisjon uten at det på forhånd gis melding til Bestilleren.

5. Tegningshonorar: Ved bestilling påtar Bestilleren seg å betale et tegningshonorar ("**Tegningshonorar**") til Ordremottaker i tillegg til Bestillingsbeløpet (som angitt nedenfor). Tegningshonoraret avhenger av Bestillingsbeløpet og utgjør som følger:

Bestillingsbeløp (NOK)	Tegningshonorar
NOK 100.000 – 2.499.999	2,00 %
NOK 2.500.000 – 4.999.999	1,50 %
NOK 5.000.000 – 9.999.999	1,00 %
NOK 10.000.000 <	0,50 %

6. Minimum Bestillingsbeløp: Minimum Bestillingsbeløp er NOK 100.000.

7. Spesifikasjon av bestillingen: Bestilleren bekrefter ved signatur på denne Bestillingsblanketten å ha mottatt utfyllende informasjon om Emisjonen, Fondet og Hovedfondet, blant annet gjennom Prospektet, og at Bestiller har satt seg inn i og forstått dette. Undertegnede bekrefter at jeg/vi har vurdert risikoen og muligheter for tap knyttet til bestilling av aksjer og at jeg/vi aksepterer denne. Jeg/vi bekrefter at investeringen foretas etter eget skjønn og fullt ut på eget ansvar. Mitt/vårt kjøp av aksjer er bindende ved undertegning av Bestillingsblanketten. Jeg/vi aksepterer at Forvalter forbeholder seg retten til fritt å stryke/ redusere min/vår bestilling av aksjer uten begrunnelse.

BESTILLINGEN

Bestillingsbeløp (NOK) ekskludert Tegningshonorar*	
Bestillers VPS-konto**	

(*) Tegningshonorar kommer i tillegg til Bestillingsbeløp (og beregnes i henhold til tabellen ovenfor)

(**) For å kunne bestille aksjer må Bestiller ha verdipapirkonto (VPS-konto). Opprettelse kan skje hos Ordremottaker

OPPLYSNINGER OM BESTILLEREN

Fullt navn på Bestiller	
Fødselsnummer eller organisasjonsnummer	
Kontaktperson (hvis Bestiller er et selskap)	
Statsborgerskap (hvis Bestiller er et privatperson)	
Gateadresse	
Postnummer, poststed, land	
Mobiltelefonnummer	
E-postadresse	

I forbindelse med bestilling av aksjer, vil Bestilleren måtte oppgi informasjon og fremlegge dokumentasjon i samsvar med reglene i hvitvaskingsloven og gi slike øvrige opplysninger som er nødvendig for at Ordremottaker skal kunne sikre overholdelse av sine forpliktelser etter hvitvaskingsloven og andre regelverk. Bestiller aksepterer at Ordremottakere kan dele informasjon med hverandre om Bestilleren og bestillingen.

8. Særlig om behandling av personopplysninger: Bestilleren bekrefter ved signatur på denne Bestillingsblanketten å ha mottatt, lest og forstått Swiss Life Asset Managers' personvernerklæring som er publisert på følgende nettside: <https://no.swisslife-am.com/en/home/footer/privacy-statement.html>. Undertegnede bekrefter at jeg/vi (a) kan utgi personopplysninger til Forvalter for de behandlingsformål som beskrevet i Personvernerklæringen; (b) at jeg/vi har gitt de relevante personene relevant informasjon i Personvernerklæringen; og (c), at punkt (a) og (b) forut kan dokumenteres dersom dette etterspørres.

9. Fullmakter

9.1 Tegningsfullmakt: Ved å signere denne blanketten/fullmakten gir undertegnede herved ugjenkallelig fullmakt til Forvalter, eller den vedkommende utpeker, til på mine/våre vegne å tegne det tildelte antall aksjer som utstedes av Fondet i samsvar med generalforsamlingens forutsatte beslutning, og til å gjennomføre enhver handling på vegne av Bestilleren som Forvalter etter sitt diskresjonære skjønn anser som nødvendig for å gjennomføre Emisjonen. Dersom generalforsamlingen ikke fatter vedtak om å utstede aksjer til Bestiller innen 15. mai 2025 faller denne fullmakten bort.

9.2 Overføringsfullmakt til Fondet: Undertegnede gir herved Fondet eller den Fondet utpeker en ugjenkallelig fullmakt til å overføre Tegningshonorar innbetalt til Fondets konto i henhold til punkt 4 ovenfor, til den relevante Ordremottaker.

9.3 Løpende fullmakt til Forvalter: Undertegnede gir med dette en ubetinget og ugjenkallelig fullmakt og instruks til Forvalter, eller den Forvalter måtte bemyndige, til å møte på Fondets ordinære og/eller ekstraordinære generalforsamlinger og avgi stemme for undertegnede aksjer for enhver beslutning som Forvalter finner nødvendig eller hensiktsmessig for gjennomføringen av blant annet: enhver aksjeemisjon frem til utløpet av Emisjonsperioden (herunder beslutning om vedtektsendringer, kapitalforhøyelser ved tingsinnskudd eller kapitalinnskudd i henhold til pris og øvrige vilkår fastsatt av Styret, utstedelse av styrefullmakter til å forhøye aksjekapitalen ved nytegring av aksjer, fravikelse av fortrinnsrett for eksisterende aksjonærer, mv.); valg av nye styremedlemmer; vedtakelse av årsregnskap; vedtektsendringer; godkjenning av mellombalanser mv.; alle former for utdelinger av kapital; kapitalnedsettelse; avvikling av Fondet i forbindelse med avvikling av Hovedfondet eller etter salg av samtlige av Fondets aksjer i Hovedfondet; vedtak om forlengelse av Fondets levetid; samt andre beslutninger som hører til generalforsamlingen. Styret skal i enhver henseende utpekes av Forvalter og skal være identisk med styret i Hovedfondet. Fullmakten gjelder også (i) rett til å motta innkalling på undertegnede vegne (i tillegg til at undertegnede selv mottar slik innkalling) til enhver generalforsamling som avholdes for å beslutte ethvert forhold i tråd med fullmakten; samt (ii) undertegnede aksjer i Fondet som ikke er registrert (men ervervet er meldt og godtgjort), jf. aksjeloven § 4-2.

Uavhengig punkt 9.3 ovenfor skal beslutning i Fondets generalforsamling om å selge alle Fondets aksjer i Hovedfondet forelegges aksjonærene i Fondet for avstemning og skal kreve tilslutning av minst 2/3 av aksjene og stemmene i Fondet. Videre skal aksjonærene i Fondet (hvis aktuelt) gis adgang til å stemme over forlengelse av levetiden til Hovedfondet i henhold til bestemmelsene om dette i aksjonærvakten for Hovedfondet. Aksjonærer som ikke har avgitt stemme innen nærmere fastsatt frist (som ikke skal være mindre enn 10 virkedager) skal anses å ha stemt for slike beslutninger.

10. Aksept for betaling av honorar til distributør: Ved å signere Bestillingsblanketten aksepterer Bestilleren å betale et årlig distribusjonshonorar til Swiss Life Asset Managers Transactions AS som ordremottaker. Disse tjenester inkluderer tilgang til et bredt utvalg finansielle instrumenter innenfor Swiss Life Asset Managers Transactions AS sin nisje, investeringsrådgivning, løpende kontakt med kunderådgivere som har kontinuerlig oppdatert informasjon om utviklingen i Fondet og Hovedfondet (herunder om eiendommene det er investert i), rapporter, nyhetsbrev og invitasjoner til presentasjoner, samt tilgang til Swiss Life sin investorportal. Det løpende distribusjonshonoraret kommer i tillegg til Bestillingsbeløpet til Bestiller.

Distribusjonshonoraret vil i Investeringsperioden utgjøre 0,8 % av Bestillingsbeløpet, og etter Investeringsperioden utgjøre 0,8 % av Bestillerens andel av Fondets verdjusterte egenkapital per 31.12 forutgående år. Distribusjonshonoraret vil første året regnes og faktureres kun for den perioden Bestillingsbeløpet har vært innbetalt. Distribusjonshonoraret er merverdiavgiftspliktig, hvilket innebærer at den effektive prosentsatsen Bestiller må betale er 1,00 % (0,80 % + 25 % mva. = 1,00 %). Fakturering av det løpende distribusjonshonoraret vil skje årlig, forskuddsvis i januar måned hvert kalenderår. Det året innbetaling av Bestillingsbeløpet skjer vil fakturering av distribusjonshonorar for resterende del av året skje første måned etter innbetaling skjer.

11. Konfidensialitet: Undertegnede påtar seg herved å ikke, og skal gjøre alle rimelige og fornuftige tiltak for å sikre at personer forbundet med eller relatert til undertegnede ikke skal, avsløre, utgi eller på annen måte formidle til noen eller benytte til skade for Fondet eller Hovedfondet, noen annen aksjonær eller investor, eller underliggende porteføljeselskap i Hovedfondet, konfidensiell informasjon eller opplysninger som, på grunn av undertegnede forhold til eller deltagelse i Fondet, har kommet til undertegnede kunnskap om (i) Fondets, Hovedfondets eller noe underliggende porteføljeselskaps virksomhet og aktiviteter av enhver art; eller (ii) noen mulig forestående, faktisk eller tidligere investering, med mindre undertegnede er lovpålagt å gi slik informasjon eller er uttrykkelig pålagt å gi slik informasjon av en børs eller offentlig instans eller informasjonen er offentlig kjent eller tilgjengelig (med mindre dette skyldes et brudd på denne bestemmelse). Undertegnede er kjent med at selskaper i Swiss Life-konsernet kan benytte informasjon om Fondet, Hovedfondet og/eller underliggende porteføljeselskaper på sin hjemmeside og i annet markedsføringsøyemed der dette anses hensiktsmessig.

12. Lojal etterlevelse: Undertegnede forplikter seg til å etterleve sine plikter etter Bestillingsblanketten og vedtektene til Fondet på en lojal måte, herunder å ikke under noen omstendighet søke å trekke tilbake avgitte fullmakter. Ved motstrid mellom Bestillingsblanketten og vedtektene til Fondet skal Bestillingsblanketten gå foran så langt lov tillater.

13. Overdragelse av aksjer; tiltredelse av forpliktelser: Undertegnede skal ikke ha forkjøpsrett ved eierskifte eller fortrinnsrett ved emisjoner i Fondet. Undertegnede kan videre selv kun overdra aksjer til ny aksjonær som har påtatt seg samtlige av undertegnedes forpliktelser etter denne Bestillingsblanketten senest på overdragelsestidspunktet gjennom slik skriftlig erklæring som er akseptert av Forvalter. Overdragelse forutsetter videre at erverver av aksjene innfrir krav til informasjon og dokumentasjon som er påkrevd for at Ordremottaker skal overholde sine forpliktelser i henhold til hvitvaskingsloven og andre regelverk.

Bestiller har under ingen omstendighet rett til å kreve sine aksjer innløst eller kreve noen annen aksjonærs aksjer innløst eller ervervet i henhold til aksjeloven § 4-24–4-26 eller på noe annet grunnlag.

14. Kostnader i Fondet: Undertegnede er kjent med avtalene Fondet kan eller skal inngå med Swiss Life-selskaper og tredjeparter som angitt i Prospektet. Undertegnede er videre innforstått med at Fondet selv skal dekke alle kostnader påløpt i forbindelse med stiftelsen og etableringen av Fondet, samt alle kostnader og honorarer relatert til enhver aksjeemisjon (herunder blant annet utarbeidelse av informasjonsmemorandum/prospekter, avtaleverk, VPS-registrering, honorar til tilrettelegger, mv.)

Fondets virksomhet skal drives for selskapets egen regning og risiko. Fondet er ansvarlig for alle drifts- og investeringskostnader relatert til Fondets virksomhet og drift. Eksempler på slike kostnader er bl.a. utgifter i forbindelse med investeringer (herunder realisasjoner) eller andre disposisjoner av investeringene (uavhengig av om investeringen og/eller disposisjonen gjennomføres eller ikke), styrehonorarer, utarbeidelse av års-/perioderegnskaper og -rapporter, kostnader til trykk og layout, utlegg og lignende utgifter relatert til forretnings- og regnskapsførsel, revisjon, forsikring, juridisk bistand, rådgivning, forvaltning (herunder blant annet honorar til Forvalter) og konsulentbruk mv.

Eventuelle etableringskostnader som kan henføres til arbeid som både gjelder etableringen av Fondet og etableringen av andre tilføringsfond til Hovedfondet vil allokeres forholdsmessig (basert på kommittert kapital) mellom Fondet og slike tilføringsfond. Forvalteren står fritt til å gjennomføre overføringer og justeringer mellom Fondet og slike tilføringsfond (uavhengig av om disse er etablert før eller etter Fondet) i den grad dette er nødvendig for å oppnå en slik allokering.

15. Levetid: Fondet skal leve parallelt med og oppløses samtidig med Hovedfondet. Fondet vil imidlertid oppløses tidligere hvis Fondets generalforsamling med 2/3 flertall av total aksjekapitalen i Fondet vedtar et salg av alle Fondets aksjer i Hovedfondet.

16. Endringer: Endringer i Bestillingsblanketten krever Forvalters skriftlige forhåndssamtykke. Forvalter kan ensidig endre alle inngåtte Bestillingsblanketter på ethvert tidspunkt med bindende virkning for samtlige bestillere (inkludert undertegnede) hvis Forvalter har innhentet samtykke til slik endring fra aksjonærer i Fondet som representerer minst 75 % av de totale Bestillingsbeløp som er innkommet gjennom tilsvarende Bestillingsblanketter.

17. Ansvarsbegrensning: Fondet, Hovedfondet, Forvalter og deres respektive styremedlemmer og ansatte til enhver tid skal kun kan holdes ansvarlig for direkte tap som skyldes grov uaktsomhet eller forsett.

18. Øvrige bestemmelser: Samtlige av undertegnedes forpliktelser etter Bestillingsblanketten skal gjelde overfor og skal kunne gjøres gjeldende og håndheves av både Fondet, Forvalter og Ordremottaker (uavhengig av om disse kontrasierer blanketten).

Denne Bestillingsblanketten skal reguleres av norsk lov og Oslo tingrett skal være eksklusivt verneting for eventuelle konflikter relatert til eller med utspring i Bestillingsblanketten.

19. Forpliktende underskrift

Forpliktende underskrift: _____ **Dato:** _____ (må være datert i Bestillingsperioden)

Tegneren må være myndig. Når det undertegnes på vegne av foretak eller i henhold til fullmakt, skal dokumentasjon i form av firmaattest eller fullmakt vedlegges. Blanketten er bindende for Bestilleren uavhengig av om den kontrasieres.

Fylles ut av Ordremottaker:

Blanketten sendes til:	Kontaktperson:
Adresse	E-postadresse
Andre merknader:	

SHAREHOLDERS' AGREEMENT

RELATING TO

SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2024 AS

6th of December 2024

TABLE OF CONTENT

1	DEFINITIONS AND CONSTRUCTION.....	3
2	THE FUND	8
3	ADMISSION OF INVESTORS	11
4	COMMITMENTS	12
5	OPERATION AND MANAGEMENT OF THE FUND	14
6	INVESTMENT MATTERS.....	18
7	FEES AND EXPENSES.....	20
8	DISTRIBUTIONS	23
9	ANNUAL ACCOUNTS, REPORTS, AUDITORS VALUATIONS AND ESG REPORTING	25
10	REMOVAL OF MANAGER	26
11	TRANSFERS, PLEDGE AND REDEMPTION OF INTERESTS...	27
12	INVESTOR COMMITTEE	28
13	DEFAULT	29
14	TERMINATION AND LIQUIDATION.....	30
15	EXCLUSION OF LIABILITY AND INDEMNITY	30
16	MISCELLANEOUS.....	31
	Schedule 1 – Investment Guidelines	
	Schedule 2 – Management Agreement	
	Schedule 3 – Illustration of distribution mechanism	
	Schedule 4 – Summary of main valuation principles	
	Schedule 5 – ESG Policy of the Fund	

THIS SHAREHOLDERS' AGREEMENT (the "**Agreement**") is dated [=date] 2024 and made between:

- (1) Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS, a Norwegian private limited company with registered number 932 055 384 and having its registered office at c/o Swiss Life Asset Managers Business Management AS, Haakon VIIs gate 1, 0161 Oslo, Norway (the "**Fund**");
- (2) Swiss Life Asset Managers Funds AS, a Norwegian private limited company with registered number 891 055 722 and having its registered office at Haakon VIIs gate 1, 0161 Oslo, Norway (the "**Manager**"); and
- (3) such persons that from time to time have entered into this Agreement or acceded to this Agreement by executing a Subscription Agreement that has been accepted by the Manager.

INTRODUCTION

- (A) The Fund was established as a Norwegian private limited company on 17 August 2023 pursuant to the Norwegian Private Limited Companies Act of 13 June 1997 no. 44, principally to carry out the activities and affairs of an investor, as further set out herein.
- (B) This Agreement sets out the terms that shall apply between the shareholders of the Fund and between the shareholders and the Fund.

NOW IT IS HEREBY AGREED AS FOLLOWS:

1 DEFINITIONS AND CONSTRUCTION

1.1 Definitions

In this Agreement, unless the context otherwise requires, the following terms and expressions shall have the meanings shown:

"A Share(s)" means A shares in the Fund;

"Additional Amount" has the meaning set forth in Clause 3.3.1(c);

"Agreement" means this shareholders' agreement including all appendices, as amended from time to time;

"AIFM Act" means the Norwegian Alternative Investment Fund Management Act of 20 June 2014 no. 28, and any current or future regulations thereof promulgated thereunder;

"Articles" means the Fund's articles of association, as amended from time to time;

"Assessed Value" means the fair market value of the Fund Assets as per the relevant date, as determined by the Auditors or, if so requested by the Manager, a third party appraiser approved by the Investor Committee;

"Asset(s)" means any property projects fully or partly owned by a Portfolio Company;

"Associate" means any corporation or undertaking which in relation to the person concerned is (directly or indirectly) a holding company or a parent undertaking or a subsidiary or a subsidiary of any such holding company or parent undertaking;

"Auditors" means the firm appointed by the Board from time to time to act as auditors of the Fund;

"B Share(s)" means B share(s) in the Fund;

"Board" means the board of directors of the Fund, from time to time;

"Bridging Investment" has the meaning set forth in Clause 6.5;

"Business Day" means a day (not being a Saturday or Sunday or a public holiday) on which banks are generally open for business in Norway;

"Business Management Agreement" means the agreement between the Fund and the Business Manager, appointing the Business Manager as the business manager of the Fund, as amended or substituted from time to time;

"Business Manager" means Swiss Life Asset Managers Business Management AS as business manager (Norwegian: "forretningsfører") of the Fund, or such other person(s) as may be appointed by the Board from time to time to act as business manager(s) of the Fund;

"C Share(s)" means C Share(s) in the Fund;

"Capital Contribution" means, in relation to an Investor, the amount contributed by such Investor to the Fund;

"Closing Arrangement Fee" has the meaning set forth in the Management Agreement;

"Commitment" means, in relation to an Investor, the amount irrevocably committed by it to the Fund, whether or not such amount has been advanced in whole or in part and whether or not it has been repaid to the Investor in whole or in part;

"Companies Act" means the Norwegian Private Limited Companies Act of 13 June 1997 no. 44;

"Confidential Information" has the meaning set forth in Clause 16.2.1;

"Covered Individual" means any former or existing officer, director, shareholder, agent, member, adviser, consultant, representative, partner or employee of the Manager, any Group Company or any Associate thereof, a Nominated Director, a director of the Board or any member of the Investor Committee (and each Investor who is represented by such member, but only in respect of such member's role as a member of the Investor Committee);

"Covered Person" means any of the Manager, any Group Company, their Associates and any of the Covered Individuals;

"Defaulting Investor(s)" has the meaning set forth in Clause 4.3.1;

"Depository" means VIEW Procurator AS as depository (Norwegian: "depotmottaker") of the Fund, or such other person as may be appointed by the Board from time to time to act as depository of the Fund;

"Drawdown Notice" means a drawdown notice issued by the Manager to the Investors, in such form as the Manager may determine from time to time, in accordance with Clause 4.2.2;

"Equity Profit Interest" has the meaning set forth in Clause 8.1.1;

"ESG Policy" means the ESG Policy of the Fund, as amended from time to time, the current version of which is attached hereto as Schedule 5;

"Feeder Fund(s)" means one or more collective investment vehicles established for the purpose of investing substantially all of their investable assets in the Fund;

"Final Closing Date" means the date upon which the last Investor is admitted to the Fund or increases its Commitment pursuant to Clause 3;

"First Closing Date" means the date upon which the first Investor (other than any Group Company) is admitted to the Fund;

"Follow On Investment(s)" means Investments in or related to existing Portfolio Companies (including, for the avoidance of doubt, acquisition by the Fund of additional ownership interest in existing Portfolio Companies);

"Fund" has the meaning set forth in the recitals hereof;

"Fund Assets" means all or any of the assets of the Fund including, for the purposes of this Agreement, the amount of any Undrawn Commitment;

"General Meeting" means any general meeting (Norwegian: "generalforsamling") of the shareholders of the Fund, whether ordinary or extraordinary and whether held as a physical meeting or in any other manner permitted by the Companies Act;

"Group" means, as the case may be, the Manager and each and every one of Swiss Life Asset Managers, Swiss Life Asset Managers Funds AS, Swiss Life Asset Managers Transactions AS, Swiss Life Asset Managers Business Management AS, Swiss Life Asset Managers Property Management AS and any Associate thereof (and **"Group Company"** and **"member of the Group"** means any of the foregoing);

"Initial Drawdown" means, in relation to each Investor, the first drawdown of its Commitment, which shall be in the amount determined by the Manager;

"Interest" means the interest of an Investor in the Fund including its Shares and its Commitment and all other rights and obligations which it has in the Fund;

"Investment(s)" means investment(s) acquired by the Fund (directly or indirectly) including, but not limited to, shares, interest in shareholder loans, convertible loan stocks, interest or participations or commitments in limited companies or limited partnerships, and other securities and equity interests and derivatives thereof of whatever kind of any person;

"Investment Guidelines" means the investment policy for the Fund as set out in Schedule 1;

"Investment Period" has the meaning set forth in Clause 6.2.1;

"Investor(s)" has the meaning set forth in the recitals hereof, and shall, for the avoidance of doubt, furthermore include the Manager in respect of the Sponsor Commitment, any additional Commitment undertaken by the Manager and the Commitment from the Manager's employees (in connection with their one-time Commitment in the Fund for allocation of C Shares);

"Investor Committee" has the meaning set forth in in Clause 12;

"Investors' Consent" means the written consent (including for the avoidance of doubt by way of electronic communication) of Investors who hold in aggregate more than 50 per cent of the Total Commitments (excluding the Sponsor Commitment);

"Investors' Extraordinary Consent" means the written consent (including for the avoidance of doubt by way of electronic communication) of Investors who hold in aggregate at least 2/3 of the Total Commitments (excluding the Sponsor Commitment);

"Investors' Special Consent" means the written consent (including for the avoidance of doubt by way of electronic communication) of Investors who hold in aggregate at least 75 per cent of the Total Commitments (excluding the Sponsor Commitment);

"Key Person" has the meaning set forth in Clause 5.8;

"Management Agreement" means the agreement between the Fund and the Manager, appointing the Manager as manager of the Fund, as amended or substituted from time to time, a copy of which (as per the date of this Agreement) is attached as Schedule 2;

"Management Fee" means the management fee that the Manager is entitled to receive pursuant to the Management Agreement, which shall be as set out in Clause 7.3;

"Manager" means Swiss Life Asset Managers Funds AS as manager of the Fund, or such other person as may be appointed by the Board from time to time to act as manager of the Fund;

"NAV" means the net asset value of the Fund calculated in accordance with Clause 9.3;

"New Investors" means Investors admitted to the Fund after the First Closing Date in accordance with Clause 3;

"NOK" means Norwegian Kroner, the lawful currency of Norway;

"Nominated Director" means any person nominated by the Fund or the Manager or any of their Associates to be a director (or equivalent) of any Portfolio Company;

"Norwegian Overdue Interest Rate" means the interest rate set by the Norwegian Ministry of Finance (Finansdepartementet) from time to time under the Act relating to Interest on Overdue Payments, etc. of 17 December 1976 no. 100 and the current or future regulations thereof promulgated thereunder;

"Portfolio Company" means any corporation, partnership, limited company, organisation or other entity of any type in respect of which the Fund, directly or indirectly, holds Investments;

"Power of Attorney" means the power of attorney set forth in Clause 5.5;

"Preferred Return" means for each Investor such amount as is equal to 6.0 per cent per annum (not compounding) on the daily amount of (i) its Capital Contributions, less (ii) any amounts distributed or deemed distributed to such Investor from the Fund, as calculated on the basis of a 365 day year and as if the Capital Contributions were made on the date they were due in accordance with the relevant Drawdown Notices;

"Relevant Closing" has the meaning set forth in Clause 3.3.1;

"Relevant Investment Opportunity" has the meaning set forth in Clause 5.6.4;

"SFDR" means Regulation (EU) 2019/2088;

"Share" means a share in the Fund, regardless of share class;

"Side Letter" has the meaning set forth in Clause 16.6;

"Sponsor Commitment" has the meaning set forth in Clause 2.8;

"Sub-Fund(s)" means any sub-fund of the Fund established by the Manager, which has a similar or more narrow investment mandate than the Fund;

"Subscription Agreement" means a subscription agreement, form of adherence or similar document regarding admission to the Fund, in such form as may be determined by the Manager from time to time;

"Subscription Period" means the period commencing on the First Closing Date and ending on the date falling 12 months after the First Closing Date (provided that the Manager may extend the period with up to six months in total or end the period at an earlier date);

"Swiss Life Asset Managers" means Swiss Life Investment Management Holding AG, its Norwegian holding companies, and any direct or indirect subsidiaries thereof;

"Target Market" means commercial real estate investments in the logistics, office, warehouse, light industry and retail sectors (including mixed-use), located in the Nordics, except Iceland (i.e. Denmark, Finland, Norway and Sweden);

"Taxation" means any form of taxation together with any interest, charges or penalties thereon and any reasonable costs incurred in resisting claims therefor;

"Term" has the meaning set forth in Clause 2.5;

"Total Commitments" means the aggregate for the time being of all of the Commitments;

"Transaction Fees" has the meaning set forth in the Management Agreement;

"Undrawn Commitment" means, in relation to an Investor, the amount of its Commitment which, at the relevant time, remains available for drawdown pursuant to Clause 4 (including amounts subject to re-contribution pursuant to Clauses 8.5 and 8.7); and

"VAT" means any value added tax or sales tax applicable in any country.

1.2 Construction

1.2.1 References to the parties, Clauses and Schedules are respectively to the parties to, the clauses of and the schedule(s) to this Agreement.

1.2.2 Unless the contrary intention appears:

- (a) words importing the masculine gender include the feminine and words importing the feminine gender include the masculine;
- (b) words in the singular include the plural and words in the plural include the singular;

- (c) references to persons shall include individuals, estates, corporations, general partnerships, limited partnerships, limited liability partnerships, joint-stock partnerships, limited companies, limited liability companies, trusts, associations, organizations and any other entity of any type;
- (d) references to the word "include" or "including" (or any similar term) are not to be construed as implying any limitation and general words introduced by the word "other" (or any similar term) shall not be given a restrictive meaning by reason of the fact that they are preceded or followed by words indicating a particular class of acts, matters or things; and
- (e) references to the word "discretion" shall be construed as the relevant person being entitled to determine in its sole and absolute discretion whether the relevant action shall be taken or resolutions made.

1.2.3 References to statutory provisions, enactments or EU or EC directives shall include references to any amendment, modification, extension, consolidation, replacement or re-enactment of any such provision, enactment or EU or EC directive (whether before or after the date of this Agreement) and to any regulation, instrument or order or other subordinate legislation made under such provision, enactment or EU or EC directive.

1.2.4 If any provision of this Agreement is held to be invalid or unenforceable by any judicial or other competent authority, all other provisions of this Agreement will remain in full force and effect and will not in any way be impaired. Furthermore, if any provision of this Agreement is held to be invalid or unenforceable but would be valid or enforceable if some part of the provision were deleted, the provision in question will apply with the minimum modifications necessary to make it valid and enforceable.

2 THE FUND

2.1 Nature

The Fund is a Norwegian private limited company (Norwegian: "aksjeselskap") established pursuant to the Companies Act and is a closed-ended alternative investment fund pursuant to the AIFM Act.

2.2 Purpose

The principal purpose of the Fund is to carry on the activities and affairs of an investor and in particular by primarily investing within the commercial real estate sector in the Nordics, except Iceland.

2.3 Name and registered office

2.3.1 The name of the Fund shall be "Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS" or such other name as the Board may in its discretion determine from time to time, provided that the name of the Fund shall cease to include "Swiss Life Asset Managers", or any abbreviations thereof, should the Manager no longer be a member of the Group.

2.3.2 The registered office of the Fund shall be at c/o Swiss Life Asset Managers Business Management AS, Haakon VII's gate 1, 0161 Oslo, Norway or at such other address at the Board may in its discretion determine from time to time.

2.4 Shares and shareholders

- 2.4.1 Following the first drawdown of Commitments in the Fund, there shall be three classes of Shares consisting of A Shares, B Shares and C Shares. The A Shares, B Shares and C Shares will have equal rights in all respects, except that: (a) the B Shares will carry the right to appoint the Board and to receive the Equity Profit Interest (in addition to the ordinary distributions which are received by A Shares, B Shares and C Shares); (b) no person holding only A Shares will (alone or together with Associates or entities they are otherwise acting in concert with) be entitled to vote for more than 89 per cent of the share votes in the Fund and any votes in excess thereof will for as long as such excess exists be transferred to and attached to the B Shares; and (c) C Shares will be entitled to a 50 per cent reduction in Management Fee, to be applied on such amount to be paid to the Manager in accordance with Clause 7.3. Additionally, C Shares will not be subject to Equity Profit Interest, cf. Clause 8.1.1.
- 2.4.2 The Investors (except the Manager in respect of the Sponsor Commitment) shall subscribe for A Shares only and such subscriptions will be made in connection with drawdowns of their Commitments. The Manager shall subscribe for B Shares and such subscriptions will be made in connection with drawdowns of the Sponsor Commitment. The C Shares shall only be subscribed by employees of the Manager and/or its Associates and such subscription will be made on a one time only-basis on or around the First Closing Date. Notwithstanding any other provision in this Agreement or any Side Letter, the rights pertaining to C Shares shall not be available to any other investors.
- 2.4.3 The Manager may, in its discretion, resolve to create new classes of shares in the Fund for the purpose of incorporating rights of one or more Investors pursuant to Clause 16.6, facilitating Feeder Funds' Commitments or establishing currency denomination or hedging arrangements for one or more Investors. Any costs related to establishing and maintaining any such denomination or hedging arrangements shall be borne directly or indirectly by Investors holding shares in the relevant denomination or hedging share class. Other than what is necessary to ensure an appropriate denomination or hedging mechanism, holders of shares of any such new share classes shall invest on substantially the same terms as the holders of A Shares.
- 2.4.4 The Board may determine from time to time that the Shares shall be registered with Euronext Securities Oslo (Verdipapirsentralen) or another securities register deemed appropriate by the Board.
- 2.4.5 The Board and the Manager shall from time to time be entitled to make such amendments to the number and value of the Shares in the Fund as deemed appropriate to achieve the intentions of this Agreement.

2.5 Term

Subject to Clause 14.1, the term of the Fund shall continue for a period of seven years after the end of the Investment Period (as extended pursuant to Clause 6.2.1, if applicable) (the "**Term**"). Investors may by an Investors' Extraordinary Consent give their consent to an extension of the Term if proposed by the Board, by up to four years (through up to two extensions of two years each).

2.6 Currency

- 2.6.1 All contributions by and distributions to the Investors and all accounts of the Fund shall be made or prepared (as the case may be) in NOK. However, in exceptional cases where it has

become impossible or materially adverse to convert income or proceeds of the Fund into NOK, the Manager may determine that the Investors shall receive such income or proceeds in their original currencies instead (and any such distributions shall for accounting purposes be translated into NOK at the rate of exchange determined to be appropriate by the Board).

- 2.6.2 The Fund may make Investments in other currencies than NOK and the Manager may determine, subject to the Board's consent, that the Fund shall enter into currency hedging transactions in connection therewith. The Manager may also determine, subject to the Board's consent, that the Fund shall enter into interest swaps.

2.7 Limitations on Commitments

- 2.7.1 The minimum Commitment of an Investor shall be NOK 10 million, or such lesser amounts as the Manager determines in its discretion.
- 2.7.2 The Total Commitments of the Fund (excluding for this purpose the Sponsor Commitment) shall not exceed NOK 3,000,000,000. The Fund may have Total Commitments of lesser amounts (i.e. between NOK 0 and NOK 3,000,000,000) and such lesser amounts of Total Commitments will not entitle any Investor to cancel their subscription or Commitment or otherwise withdraw from the Fund.

2.8 Sponsor Commitment

The Manager will directly or indirectly invest an amount in the Fund equal to at least 1 per cent of the Total Commitments (the "**Sponsor Commitment**") and shall unless otherwise provided in this Agreement be treated as an Investor in respect of such Commitment for all purposes of this Agreement. Control over the Sponsor Commitment is subject to Clause 2.9. References in this agreement to the Manager as holder of B Shares and recipient of any Equity Profit Interest, shall be understood as a reference to all entities holding B Shares.

2.9 Change of control over the Sponsor Commitment and/or the Manager

- 2.9.1 Any transfer of more than 25 per cent of the ownership to the Sponsor Commitment to any person that at the time of such acquisition is not a principal, founder, current or new owner and/or employee of any member of the Group or founder, heir or investment vehicle of any of the foregoing, shall require an Investors' Extraordinary Consent. Such consent shall for the avoidance of doubt not be required for any transfer of the Sponsor Commitment to any entity controlled by Swiss Life Asset Managers.
- 2.9.2 Any transfer of more than 49 per cent of the shares or votes in the Manager to any person that at the time of such acquisition is not a principal, founder, current or new owner and/or employee of any member of the Group, heir or investment vehicle of any of the foregoing, shall require an Investors' Extraordinary Consent. Such consent shall for the avoidance of doubt not be required for any transfer of the Manager to any entity controlled by Swiss Life Asset Managers.
- 2.9.3 Notwithstanding the above, the Manager undertakes to notify the Investor Committee of any change in ownership as mentioned in Clause 2.9.1 or 2.9.2 exceeding 10 per cent.

2.10 Limitation on liability

The Investors will have no liability for the debts, liabilities or obligations of the Fund, except as provided in this Agreement or the Companies Act. Pursuant to section 1-2(1) of the Companies Act the Investors will not be liable to the Fund's creditors for the obligations of the Fund.

3 ADMISSION OF INVESTORS

3.1 General

- 3.1.1 The Fund is seeking Commitments from professional investors (as defined in the AIFM Act) who will, upon acceptance by the Manager of their respective Subscription Agreements, become Investors and parties to this Agreement. The Manager may in its discretion accept or reject any prospective Investor and its Subscription Agreement.
- 3.1.2 The Investors acknowledge that the Manager may in its discretion determine to seek approval for marketing of the Fund to non-professional investors (as defined in the AIFM Act).
- 3.1.3 No Investor will have any preferential right to increase its respective Commitment or otherwise to Shares in the Fund.

3.2 Further Investors and Commitments

During the Subscription Period, the Manager may from time to time admit further Investors to the Fund or permit existing Investors to increase their Commitments (in which case they shall be treated as New Investors with respect to the Commitment increase amount for purposes of this Clause 3). After the Subscription Period, no further Commitments shall be accepted and new Investors shall only be admitted pursuant to Clause 11.

3.3 Closing adjustments

- 3.3.1 New Investors shall participate in the Fund as if they were admitted to the Fund on the First Closing Date. Each New Investor shall therefore as part of its Initial Drawdown (the "**Relevant Closing**") contribute an amount to the Fund equal to:
 - (a) the amount of its Commitment which it would have been required to pay in relation to its indirect share of the Management Fee if it had been an Investor as from the First Closing Date (calculated as the Management Fee which would have been payable in respect of the New Investor's Commitment for the period from the First Closing Date until and including the Relevant Closing as if the Management Fee was payable on a daily basis during such period); plus
 - (b) the amount of its Commitment which it would have been required to pay (in addition to its indirect share of the Management Fee) if it had been an Investor as from the First Closing Date (calculated as its share of all amounts paid in to the Fund by existing Investors prior to the Relevant Closing less all amounts payable as Management Fee in respect of such existing Investors' Commitments prior to Relevant Closing calculated as if the Management Fee was payable on a daily basis during such period); plus
 - (c) an additional adjustment amount equal to an interest on the amount set out in (b) equal to six percentage points p.a. from the date each portion of such amount would have been paid in to the Fund by the New Investor (the "**Additional Amount**"); less

- (d) the sum of any distributions that the New Investor would have been entitled to receive prior to the Relevant Closing if it participated as an investor in the Fund from the First Closing Date (provided that any amounts under this sub-clause (d) shall not reduce the amount to be contributed pursuant to sub-clause (a) above).
- 3.3.2 The Manager may, in its sole discretion, determine to vary the rate of the Additional Amount if there has been a material event which in the Manager's view would justify a different valuation and therefore a higher or lower Additional Amount (but for the avoidance of doubt, the Manager will not be obliged to make any such adjustment). Any Additional Amount will be in addition to, and not part of, the New Investor's Commitment.
- 3.3.3 The amounts paid by a New Investor to the Fund pursuant to Clause 3.3.1 will be allocated as follows by the Fund: (i) the amounts set out in Clause 3.3.1(a) will be allocated and paid to the Manager; (ii) the sum of the amounts set out in Clause 3.3.1(b) – 3.3.1(d) will be allocated and distributed to the existing Investors that were admitted to the Fund prior to the Relevant Closing.
- 3.3.4 Any distributions, whether due to a closing adjustment or due to distributions related to any Portfolio Company, received by an Investor after the First Closing Date but prior to the Final Closing Date (or as a closing adjustment in connection with the closing on the Final Closing Date) will be added to the Undrawn Commitment of such Investor and will be available for further drawdowns.
- 3.3.5 The Manager may adjust the amounts payable pursuant to Clause 3.3.1 to the extent determined to be necessary by the Manager so that all Investors have the same Undrawn Commitments (in percentage terms) in proportion to their respective Commitments after the relevant closing. The Manager may determine to defer any drawdowns or distributions caused by any closing after the First Closing Date until the Final Closing Date or pending a future Drawdown Notice. The Manager may effect the adjustments pursuant to this Clause 3.3 through set-offs and/or establishment of receivables where determined to be efficient by the Manager.
- 3.3.6 For the avoidance of doubt, the Additional Amount will when distributed to Investors constitute a distribution on equity and not interest, and the term "interest" is used in this Clause 3.3 for convenience only.

4 COMMITMENTS

4.1 General

Each Investor shall be required to make Capital Contributions to the Fund up to an aggregate amount equal to its Commitment. The Manager may furthermore require each Investor to re-contribute distributions pursuant to Clause 8.7 and distributions that are attributable to amounts referred to in Clause 8.5.

4.2 Drawdown and payment of Commitments

- 4.2.1 The Investors shall make their Capital Contributions (pro rata to their respective Commitments) in such tranches and on such dates as are specified in Drawdown Notices issued by the Manager from time to time, subject to not less than 10 Business Days' notice provided that the Initial Drawdowns may have such shorter notice period as is notified to the Investors in connection with their admission to the Fund.

4.2.2 Each Drawdown Notice shall include the following minimum information:

- (a) the amount of Capital Contribution required to be made by the addressee Investor;
- (b) the aggregate amount of Capital Contributions required to be made by the Investors at such time;
- (c) details of the bank account into which payment shall be made;
- (d) the payment deadline; and
- (e) an indication of the intended purpose of the drawdown (for the avoidance of doubt, the Manager may limit the information disclosed as required by confidentiality agreements or to the extent otherwise deemed by the Manager to be in the Fund's interest).

4.2.3 Capital Contributions shall be made as share contributions through share capital increases, in which A Shares are issued to Investors (or the capital on existing A Shares is increased). The Board will determine the detailed terms of such capital increases including the amount and subscription price of A Shares to be issued with binding effect on the Investors and the Manager will procure that the Investors are represented (by such person(s) as the Manager designate(s) from time to time) at the applicable General Meeting and that A Shares are subscribed on their behalf on the basis of the Power of Attorney. For the avoidance of doubt, no Investor will have any preferential rights to Shares.

4.2.4 The Fund shall be entitled to deploy Capital Contributions as soon as they have been made to the Fund. An Investor may not set off claims against the Manager or the Fund against its obligation to make Capital Contributions, unless the Board gives its consent.

4.3 Failure to comply with a Drawdown Notice

4.3.1 If any Investor fails to advance to the Fund the amount that is the subject of a Drawdown Notice on or before the date of expiry of such Drawdown Notice (the "**Defaulting Investor**"), the Manager shall give notice to such Defaulting Investor requiring it to remedy such default within five Business Days from the date of such additional notice from the Manager. The Defaulting Investor shall be obliged to pay interest to the Fund on the amount outstanding at the Norwegian Overdue Interest Rate, for the period from the date of expiry of the Drawdown Notice up to the date of payment.

4.3.2 If the Defaulting Investor has not remedied such default and paid all interest at the expiry of five Business Days from the date of the Manager's notice, the Manager may determine to:

- (a) offer the Defaulting Investor's Interest to the non-defaulting Investors at a price equal to the net asset value of such Interest less a discount of 20 per cent. If more than one non-defaulting Investor desires to purchase such Interest, the Interest shall be allocated pro rata based on Commitments. To the extent that the Defaulting Investor's Interest is not purchased by non-defaulting Investors, the Manager may offer such Interest to any third party at the same price;
- (b) terminate the Defaulting Investor's right to vote for its Interest, and, if applicable appoint members to the Investor Committee;
- (c) suspend the Defaulting Investor's right to receive any distributions from the Fund and retain any amounts that would otherwise have been distributed;

- (d) reduce the Total Commitments through cancellation of the Defaulting Investor's Interest (including Capital Contribution, Commitment and Shares with related rights); and/or
 - (e) require the Defaulting Investor to pay liquidated damages to the Fund in amount equal to the Undrawn Commitment of such Defaulting Investor.
- 4.3.3 The Manager shall be authorised to, on behalf of the Defaulting Investor, take such steps and enter into such agreements and execute such other documents, as the Manager deems necessary or appropriate in connection with the measures described in this Clause 4.4.
- 4.3.4 The Fund shall in no case be obliged to make any payments to the Defaulting Investor unless and until (a) all costs, expenses and losses (including the outstanding payments of the Defaulting Investor's Commitment) incurred by the Fund or any Investor have been fully recovered; and (b) the other Investors have received payments from the Fund equal to their respective Capital Contributions plus the Preferred Return. The Defaulting Investor shall remain liable for any costs, expenses and losses that are not covered following a sale of its Interest or reduction of its Commitment, and shall in addition forthwith on demand pay to the Fund all liabilities related to its Interest that are not assumed by a transferee in connection with a sale. In addition to the aforementioned the Manager shall be entitled to take such steps as the Manager deems necessary (taking into account the interests of the Fund) to enforce the Defaulting Investor's payment obligation.
- 4.3.5 The abovementioned remedies shall not limit the Defaulting Investor's liability to compensate the Fund for any (direct and indirect) economic loss incurred by the Fund or to compensate the non-defaulting Investors for any (direct and indirect) economic loss incurred by any of them as a result of the Defaulting Investor's breach.
- 4.3.6 Any default or non-compliance by an Investor in respect of a Drawdown Notice does not release the other Investors from their obligation to make payments in accordance with a Drawdown Notice. Furthermore, the Manager may issue further Drawdown Notices to the non-Defaulting Investors to cover the shortfall caused by any Defaulting Investor.

4.4 Cancellation of Undrawn Commitments

The Manager may in its discretion, after expiry of the Investment Period, determine that part or all of the Undrawn Commitments shall be cancelled on a pro rata basis.

5 OPERATION AND MANAGEMENT OF THE FUND

5.1 Board

- 5.1.1 The directors of the Board shall be appointed by the Manager (as holder of the B Shares) and will consist of personnel of the Manager and/or other Group Companies.
- 5.1.2 The Board shall have the responsibility for and full authority (to the extent not delegated by the Board) to carry out the management of the Fund and its business. The Board shall be entitled to appoint such delegates and advisors as the Board deems appropriate or necessary in connection with the business of the Fund.
- 5.1.3 The Board has appointed the Manager to be the alternative investment fund manager of the Fund as further set out in Clause 5.2.

- 5.1.4 The Board shall have oversight of and review the Manager's compliance with its responsibilities and duties in respect of the Fund, shall use its reasonable endeavours to procure the performance by the Manager of its obligations pursuant to the Management Agreement and shall be obliged to enforce the terms thereof against the Manager.
- 5.1.5 For the avoidance of doubt, the Board shall not make decisions that have been delegated by it to the Manager, for as long as such delegation is in effect, concerning investments or realisations by the Fund and the management of the Fund.

5.2 Appointment, role and ownership of the Manager

The Board has appointed the Manager to be the alternative investment fund manager of the Fund for purposes of the AIFM Act, subject to the terms of this Agreement and the Management Agreement. The Manager shall thus have the responsibility for and authority to take such actions and make such determinations as are necessary or appropriate to carry out:

- (a) the portfolio management and risk management of the Fund; and
- (b) the valuation of the Fund Assets and, without limiting sub-clause (a) above, all such other responsibilities as have been delegated to the Manager in this Agreement or the Management Agreement.

5.3 Restrictions on Investors

The Investors (other than the Manager and the owners of C Shares in their capacity as employees of the Manager or its Associates, but not in their capacity as Investors) shall take no part in the operation of the Fund or the management or control of its business and affairs, and shall have no right or authority to act for the Fund.

5.4 General Meetings

- 5.4.1 Ordinary General Meetings shall be held annually in accordance with the Companies Act. Further General Meetings shall be held when required pursuant to the Companies Act or to give effect to the provisions of this Agreement, or when otherwise determined by the Board.
- 5.4.2 The Investors will be represented at the General Meetings on the basis of the Power of Attorney and shall not themselves cast votes at the General Meetings.

5.5 Power of Attorney

- 5.5.1 Each Investor hereby irrevocably and unconditionally authorises the Manager (and such sub-representatives as the Manager appoints from time to time), without a right of instruction for the Investor, to:
- (a) represent the Investor at any General Meeting held in relation to any of the following matters, and there to vote for the Investor's Shares in favour of any resolution proposed by the Board or the Manager for:
 - (i) carrying out capital increases or other capital changes in the Fund in accordance with the intentions of this Agreement (including resolutions regarding amendments to the Articles, capital increases against contribution in kind or cash, issue of authorisation to the Board to carry out capital increases against issue of shares, approval of interim balances and any form of distributions, and capital

reductions for the purpose of making distributions or adjusting the number of shares or share capital);

- (ii) establishment of new companies and/or reorganisation of existing companies (including any Portfolio Company, holding company or subsidiary of the Fund) for the purpose of achieving a necessary or appropriate organisation of the shareholders' investments or the Fund's business;
 - (iii) sale of any or all Portfolio Companies;
 - (iv) approval of any distributions from the Fund, including, but not limited to, by way of dividends, capital reductions or otherwise;
 - (v) approval of annual accounts and interim balance sheets;
 - (vi) election of Auditors;
 - (vii) election of Board;
 - (viii) registration of the Shares in a securities register (if deemed appropriate by the Board, cf. Clause 2.4.4);
 - (ix) such other matters as are consistent with the intentions of the Agreement or appropriate to carry out the purpose and objective of the Fund;
- (b) subscribe for Shares on the Investor's behalf in any capital increase carried out in connection with drawdowns of the Investor's Commitment;
 - (c) receive notice of any General Meeting at the Investor's behalf; and
 - (d) transfer Shares between the Subscriber and/or the Fund, the Manager or other Investors (including entering into contract notes and giving and receiving notices related thereto) for purposes of carrying out closing(s) in the Fund, either as a substitute for or in addition to subscribing for Shares, provided that any such transfer in the Manager's discretion is consistent with and appropriate in order to fulfil and comply with the terms and intentions of the Shareholders' Agreement and this Subscription Agreement.

5.5.2 Each Investor undertakes not to recall the Power of Attorney given pursuant to Clause 5.5.1. If so requested by the Manager, each Investor undertakes to issue separate powers of attorney or confirmations evidencing the Power of Attorney given pursuant to Clause 5.5.1. Clause 16.4 applies irrespective of this Clause 5.5.

5.5.3 Any attempt by an Investor to revoke or alter the Power of Attorney shall be deemed a material breach of this Agreement by such Investor and the provisions of Clause 13 shall apply to such breach and the Investor shall be deemed a Defaulting Investor.

5.6 Other mandates and successor funds

5.6.1 The Investors acknowledge that the Manager manages other mandates and funds, including mandates and funds that are similar to or the same as the Fund, such as Swiss Life REF Nordic 2018 AS, Nordic Logistics Fund AS, Swiss Life REF Nordic 2020 AS and Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS. The Investors further acknowledge that the Manager and other members of the Group offer services and products to other entities and investors than the

Fund and the Investors. The Investors acknowledge having been offered further information on such other mandates, funds and services prior to making their subscription to the Fund.

- 5.6.2 The Investors acknowledge that Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS, which has a similar mandate as the Fund, is still in its investment period and making investments.
- 5.6.3 The Manager may continue with its current mandates and establish Sub-Funds after establishment of the Fund.
- 5.6.4 The Manager shall ensure that Swiss Life Asset Managers present all investment opportunities within the Nordics, except Iceland and otherwise within the Investment Guidelines to the Fund (each such investment opportunity a "**Relevant Investment Opportunity**") as part of (and subject to) Swiss Life Asset Managers' group-wide allocation process. If Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS is offered a Relevant Investment Opportunity in priority before the Fund but elects to not invest, the Fund shall have the opportunity to acquire the remaining portion of such Relevant Investment Opportunity as part of (and subject to) Swiss Life Asset Managers' group-wide allocation process.
- 5.6.5 The Manager may also enter into additional mandates and establish further funds following establishment of the Fund, provided that the Manager shall not make investments from a new fund having substantially the same investment strategy as the Fund and with a focus on the Nordics, except for any Feeder Fund or any Sub-Funds, until the earlier of:
 - (a) the date on which at least 75 per cent of the Total Commitments have been invested, committed or allocated for specific investments or Follow On Investments;
 - (b) end of the Investment Period;
 - (c) termination of the Fund; or
 - (d) with an Investors' Special Consent.

5.7 Services from certain other service providers

- 5.7.1 The Fund will in connection with the establishment engage a member of the Group to act as the Business Manager under the Business Management Agreement.
- 5.7.2 The Investors confirm having received the Business Management Agreement prior to making their respective subscriptions to the Fund, and that they have made themselves familiar with the terms of the agreement.
- 5.7.3 The Board may amend the Business Management Agreement and the Management Agreement without the consent of the Investors if such amendment is deemed by the Board to be in the Fund's interest (including, other than with respect to the Management Agreement, by appointing other persons to provide one or more of such services, whether a member of the Group or not), provided that any increase in the level of fees not already contemplated by adjustment mechanisms in said agreements and any amendments to the termination provisions of the Management Agreement shall be subject to an Investor's Consent.
- 5.7.4 Portfolio Companies of the Fund are expected to enter into agreements with additional service providers, including in respect of technical property, building management and business management. In addition, the transaction management and arrangement services to be provided by the Manager in the Management Agreement may instead be provided by the

Manager to Portfolio Companies or by other Group Companies to the Fund or the Portfolio Companies.

- 5.7.5 Members of the Group may also be engaged by Portfolio Companies or the Fund to provide property management and other services than those set out above, provided that such service would otherwise have been obtained from a third party and that the fee and other terms of such service are on equally favourable or better terms than those that could reasonably be expected to be obtained from third parties.

5.8 Key Person requirement

- 5.8.1 At the date of this Agreement, the term "**Key Person**" refers to each of Ove Christian Norheim, Eirik Forthun, André Møller, Martin Grimm Strømme, Knut Ekjord and Erlend Torsen. Additional individuals employed or engaged by the Manager may be proposed as new Key Persons by the Manager at any time and may be approved by the Investor Committee and shall, if so approved, be included as Key Persons.
- 5.8.2 If, during the Investment Period, less than four Key Persons devote substantially all of their business time to the Fund and the other funds and mandates managed or advised by the Manager and its Associates from time to time, the Investment Period shall be suspended for up to six months (the "**Suspension Period**"). During the Suspension Period the Manager shall act in the best interest of the Fund and shall not commit the Fund to further investments or costs (but may carry out investments and cover costs for which a legally binding contract or commitment was made or entered into by the Fund or any investment vehicle of the Fund before such date), or undertake realisations of Portfolio Companies, without the consent of the Investor Committee. The Manager may during the Suspension Period propose new persons as Key Person(s) to the Investor Committee for approval (such approval not to be unreasonably withheld). If sufficient new Key Person(s) are approved by the Investor Committee the Suspension Period shall cease and the Investment Period continue. If new Key Person(s) are not so approved by the end of the maximum term of the Suspension Period of six months, Investors representing an Investors' Consent may remove the Manager in accordance with Clause 10.2 within 20 Business Days thereafter, and Clause 10.4 shall apply to any appointment of a new Manager thereafter. If the Investors have not removed the Manager within such 20 Business Days period, the Fund shall continue to be managed by the Manager and the Fund shall continue its operations in ordinary course under this Agreement.

6 INVESTMENT MATTERS

6.1 Investment Guidelines

The Fund shall make Investments in accordance with the Investment Guidelines.

6.2 Investment Period

- 6.2.1 The investment period of the Fund shall commence on the First Closing Date and expire on the second anniversary of the Final Closing Date, provided that the Manager may extend the investment period by up to 12 months with the approval of the Investor Committee (the "**Investment Period**").
- 6.2.2 After the Investment Period, further drawdowns of Commitments may only be made to:

- (a) complete contracts or investments that have been entered into or committed to during the Investment Period (and may not otherwise make Investments in new Assets);
- (b) pay operating expenses, Management Fee, Closing Arrangement Fees, Transaction Fees or other transactional expenses;
- (c) cover any other liabilities and obligations of the Fund, including amounts that are owing or become due under any borrowings made or guarantees issued by the Fund; or
- (d) to make Follow On Investments.

6.3 Investment restrictions

6.3.1 The following restrictions shall apply to the Fund's Investments so that the Fund:

- (a) may make (i) control investments; and (ii) non-controlling investments if the Fund has a right to trigger a sale of the underlying Asset(s) (such triggers may be qualified by thresholds relating to time and/or value);
- (b) shall not invest more than 20 per cent of the Total Commitments in commercial real estate investments that fall outside sub-clause a) or b) under "Principal investment focus and guidelines" in the Investment Guidelines;
- (c) shall not invest in publicly listed companies, other than (i) investments made as part of an intended public-to-private transaction, and (ii) Investments that have become listed after the time of the Fund's initial investment and any instruments received in connection with any realisation by the Fund;
- (d) may enter into currency hedging transactions and interest swaps;
- (e) unless the Investor Committee gives prior approval, shall not make Investments in any single property within the Target Market that alone or together with existing Investments in such property exceeds the higher of: (i) 20 per cent of the Total Commitments (calculated as at the date of the relevant Investment); and (ii) NOK 300 million;
- (f) may invest in other investment funds or Sub-Funds together with other investors (which may be other Group mandates or external investors), provided that the Fund shall not bear any additional management fee or carried interest for such investment (unless set-off in full against the Management Fee or the Equity Profit Interest).

6.3.2 The restrictions in sub-clauses (a)–(e) above shall apply on a look through basis on the underlying investments of any Sub-Funds in which the Fund invests.

6.4 Borrowing and guarantees

6.4.1 The Fund may borrow money on a short-term or long-term basis and give financial guarantees for the borrowings of its Portfolio Companies and their holding companies, provided that the aggregate outstanding principal amount of all such borrowings made by the Fund and/or financial guarantees given by the Fund, shall not exceed 50 per cent (in each case as measured at the time when the relevant borrowing or guarantee is agreed by the Fund) of the sum of (i) the higher of (x) the latest available valuation of the Fund's portfolio in the reports to the Investors at such time, and (y) valuations of the Fund's portfolio (or parts thereof if applicable, in which case the valuation of other parts may be based on the valuation referred

to in (x)) made by the lender(s) in connection with the relevant borrowing or guarantee; plus (ii) all cash in the total Fund structure and the total Undrawn Commitments.

- 6.4.2 The abovementioned borrowings and financial guarantees of the Fund may be secured by the Fund Assets, including the Undrawn Commitments.
- 6.4.3 The Portfolio Companies and the holding companies for such Portfolio Companies may assume both short-term and long-term borrowings without being subject to the above restrictions. The above restrictions will only apply to any financial guarantees given by the Fund, if any, in connection with such borrowings. A Portfolio Company may grant security for the obligations of another Portfolio Company.
- 6.4.4 For the avoidance of doubt, the above restrictions do not apply to or restrict guarantees from the Fund in, inter alia, transaction agreements regarding the sale and purchase of Portfolio Companies or Assets.

6.5 Bridging Investments

The Fund may make Investments during the Investment Period, that are in excess of the Fund's requirements with a view to subsequently reselling or syndicating such Investments within 12 months after the time of investment (a "**Bridging Investment**"). If any such Bridging Investment results in any of the investment restrictions of the Fund being exceeded, the Manager shall use reasonable endeavours to realise such investment within 12 months after the acquisition date.

6.6 Disposal of Investments

Investments may be realised at any time during the life of the Fund (both during and after the Investment Period) at the discretion of the Manager.

6.7 Co-investments

- 6.7.1 The Manager may at its discretion from time to time, although having due consideration to the best interest of the Fund and the relevant investment opportunity, offer co-investment opportunities related to any existing or prospective investment to one or more Investors and/or to other persons, and may allocate any such opportunities and determine the terms thereof at its discretion acting reasonably. Subject to the foregoing, co-investments by Investors in the Fund shall be made on no better terms than the corresponding investments made by the Fund and shall be disclosed to the Investor Committee at its next meeting following the relevant co-investment.
- 6.7.2 Neither of the Manager, members of the investment committee of the Manager, nor any of the Group companies, shall be permitted to co-invest directly or indirectly alongside the Fund, unless the Investor Committee approves otherwise.

7 FEES AND EXPENSES

7.1 Establishment costs

- 7.1.1 The Fund shall be responsible for and cover all costs and expenses related to the establishment of the Fund, limited to a maximum of NOK 3,000,000 (plus any VAT and other relevant taxes), including, but not limited to, legal, accountancy, statutory, regulatory, travel,

out of pocket, registration and documentation costs and expenses, but excluding any placement agent fees. For the avoidance of doubt, Feeder Funds will cover their own establishment costs, provided that expenses related to preparing prospectuses and application for marketing towards retail investors (whether directly in the Fund and/or indirectly through Feeder Funds) and relating to the Feeder Funds' subscription of Interests and admission to the Fund may be borne by the Fund at the Manager's discretion.

7.1.2 The Fund may bear its pro rata part of any costs related to the establishment of any Sub-Funds in which it invests, provided that total establishment costs of the Fund, when including such establishment costs, does not exceed the limitations set out in Clause 7.1.1 above.

7.1.3 Each Investor shall cover its own costs and expenses related to its participation in the Fund.

7.2 Fund expenses

7.2.1 The Fund shall be responsible for and cover all direct and indirect fees, expenses and costs related to the operation, business and administration of the Fund (plus any VAT and other relevant taxes), including, but not limited to, expenses and costs related to Investments and realisations or other dispositions regarding Investments (irrespective of whether or not the investment, realisation or other disposition is carried out), the Management Fee, the Transaction Fees, the Closing Arrangement Fee and fees to the Business Manager and the Depositary, and expenses and costs related to the preparation of notices and reports, adhering to the ESG Policy (as amended from time to time), the holding of board meetings and General Meetings, insurance (e.g., for any Nominated Director(s)), remuneration to Board members, bank and depositary charges, costs relating to determination of the Assessed Value, establishment and on-going fees of any conduit entity, taxes, duties, fees and governmental charges incurred by the Fund, fees related to marketing notifications in Norway and other countries, fees and documented out-of-pocket expenses to the Business Manager, the Depositary, the Manager, technical manager(s), legal advisors, accountants and any other advisors, consultants, etc., provided, for the avoidance of doubt, that the Fund shall not be responsible for reimbursing ordinary overheads of the Business Manager or the Manager in the form of salary to their respective employees or office rent and utilities expenditure.

7.2.2 If an Investment is made through a Sub-Fund, the Fund will only be responsible for and cover its pro rata part of the expenses related to such Investment, as regulated by the agreement regulating such Sub-Fund.

7.3 Management Fee

7.3.1 Subject to Clause 2.4.1(c), the Manager shall be entitled to receive a management fee from the Fund (the "**Management Fee**") equal to the following amounts (plus any VAT payable thereon):

- (a) from the First Closing Date until expiry of the Investment Period, 0.75 per cent p.a. of the Total Commitments (for the avoidance of doubt, calculated with effect from the First Closing Date also for Commitments subscribed by New Investors); and
- (b) thereafter, 0.75 per cent p.a. of NAV (as calculated per 31 December of the preceding year by the Manager).

7.3.2 The Management Fee shall be due and payable quarterly in advance, the first time immediately after the first drawdown of Commitments to the Fund (with the exception of any

Management Fee payable by New Investors for the period from the First Closing Date until the Relevant Closing, which shall be payable in connection with the Relevant Closing).

- 7.3.3 The Manager may determine that portions of the Management Fee shall be allocated to and paid by holding companies or any relevant Portfolio Company of the Fund (instead of the Fund) to the extent that the Manager determines this to be appropriate pursuant to applicable law and regulations. If any VAT arises on any Management Fee so allocated such VAT will be payable by the holding company or the relevant Portfolio Company in addition to the allocated portion of the Management Fee.
- 7.3.4 For purposes of giving the C Shares the benefit of a reduced rate of Management Fee in accordance with Clause 2.4.1(c) ("**Management Fee Differences**"), the Manager shall (a) reduce the Management Fee borne by the Fund from time to time with an amount equal to the accrued Management Fee Differences relating to the C Shares, and (b) adjust the drawdowns relating to such C Shares or pay out the amount of accrued Management Fee Differences to the C Shares as dividends before (or, if the Manager so chooses, after) making (further) distributions under the waterfall set out in Clause 8.1 from time to time, in each case so as to give the C Shares the economic benefit of the Management Fee Differences. For the avoidance of doubt, such distributions relating to Management Fee Differences shall not give any other Shareholders a right to corresponding distributions (i.e. any other distributions shall be made in accordance with Clause 8.1) and the amount of Management Fee Differences accruing for the benefit of C Shares shall not be subject to Preferred Return.

7.4 Other fees to the Group

- 7.4.1 The Business Manager will be entitled to receive fees from the Fund and/or its Portfolio Companies as set forth in the Business Management Agreement.
- 7.4.2 The Manager shall be entitled to receive Closing Arrangement Fees and Transaction Fees.
- 7.4.3 Members of the Group may also be engaged by Portfolio Companies or the Fund to provide property management and other services as further set out in Clause 5.7.5.

7.5 Fee offset

- 7.5.1 Any transaction fees and other fees (net of any expenses and taxes incurred in connection therewith) obtained by the Manager or other members of the Group for services to the Fund or any Portfolio Company shall be set-off against the Management Fee or, where applicable, against the fees otherwise payable to such person pursuant to the Business Management Agreement, with a portion equal to the Fund's ownership percentage in the relevant Portfolio Company to which such fee relates, provided that none of the following fees shall lead to any such set-off against the Management Fee or other reduction in fee:
- (a) the Management Fee, the Transaction Fee (provided that where Transaction Fees are payable to another Group Company, the Manager shall not be entitled to a Transaction Fee with respect to the same transaction), fees to the Business Manager and any Closing Arrangement Fees;
 - (b) fees to any members of the Group engaged by the Fund or any Portfolio Company to provide property management services; and
 - (c) any fees, other than those set forth in sub-clauses 7.5.1(a) to 7.5.1(b) above, to any member of the Group where such fee: (i) relates to a service to the Fund or any Portfolio

Company that would otherwise have been obtained from a third party, and (ii) the fee and other terms of such service are on equally favourable or better terms than those that could reasonably be expected to be obtained from third parties, as determined by the Board in its discretion. Any fees covered by this sub-clause 7.5.1(c) shall be disclosed to the Investor Committee annually upon request by the Investor Committee.

- 7.5.2 If the fee set-off pursuant to Clause 7.5.1 exceeds the amount of the relevant fee against which such set-off shall be applied for the relevant period, such excess fee set-off shall be carried forward and applied against the next payment of the relevant fee. To the extent that any fee set-off has not been settled in full when the Fund is terminated, an amount equal to the excess fee set-off shall be paid to the Fund by the Manager or other member of the Group to which such fee set-off relates (as applicable) and distributed in accordance with Clause 8.1.

7.6 Reimbursement

To the extent any fees, costs and expenses to be borne by the Fund are borne by the Manager or any other person, such person shall be reimbursed out of the Fund Assets upon request.

7.7 VAT

The Fund shall be responsible for any VAT that may be payable by the Fund pursuant to this Agreement or any of the services contemplated by this Agreement (whether provided by a Group Company or otherwise), and such VAT shall be in addition to the amounts stated.

8 DISTRIBUTIONS

8.1 Waterfall

- 8.1.1 Subject to Clause 7.3.4, distributions from the Fund shall be allocated among the C Shares (on the one side) and the A Shares and B Shares (on the other side) in proportion to their Commitments. The amounts allocated to the C Shares shall be distributed to the holders of C Shares (in proportion to their respective Commitments). The amounts allocated to the A Shares and B Shares shall be distributed in the following order of priority:
- (a) first, to the holders of A Shares and B Shares (in proportion to their respective Commitments), until they have been repaid 25 per cent of their Capital Contributions pursuant to this sub-clause (a);
 - (b) second, to the holders of A Shares (in proportion to their respective Commitments) until they have been repaid the remaining part of their Capital Contributions;
 - (c) third, to the holders of B Shares, until they have been repaid the remaining part of their Capital Contributions;
 - (d) fourth, to the holders of A Shares and B Shares (in proportion to their respective Commitments) until they have each received an amount equal to (but not more than) their respective Preferred Return;
 - (e) finally, (i) 90 per cent to the holders of A Shares (in proportion to their respective Commitments) and (ii) 10 per cent to the holders of B Shares (the latter which shall constitute the **"Equity Profit Interest"**).

8.1.2 An example calculation is included as Schedule 3, which illustrates the application of the above distribution waterfall.

8.1.3 Any amounts withheld by the Fund from distribution to an Investor due to withholding tax requirements will be deemed as distributed in full to the Investor pursuant to Clause 8.1.1.

8.2 Timing of distributions

After the Investment Period, the Fund shall seek to distribute available amounts to the Investors on at least an annual basis based on the result for the preceding year, subject to Clauses 8.3–8.5.

8.3 Limitations on distributions

Distributions shall not be made: (a) unless legally permitted; (b) if such distribution would render the Fund insolvent or illiquid; (c) unless the Board determines that there is sufficient cash available therefor; or (d) if the Board determines that it is appropriate or necessary to establish reserves to meet contingent or future costs, expenses and liabilities of the Fund.

8.4 No distributions in specie

The Fund will not make any distributions in kind/specie.

8.5 Reinvestments

8.5.1 The Manager may determine that the Fund shall retain and reinvest:

- (a) amounts drawn down to the Fund that are not used for their intended purpose and such amounts shall be treated as never having been drawn down if distributed to the Investors;
- (b) proceeds from realisations of Investments (up to the acquisition cost) that are realised in whole or in part within 12 months from the time of investment (or such longer period approved by the Investor Committee);
- (c) amounts, regardless of source, equal to the amounts drawn down to meet establishment costs or operating expenses (including the Management Fee or Transaction Fees and any other fees) of the Fund (so that this sub-clause 8.5.1(c) applies to any amounts received by the Fund irrespective of the source of such amounts in relation to which none of the other sub-clauses of this Clause 8.5.1 applies); and/or
- (d) proceeds of realisations of Bridging Investments that are realised or otherwise disposed of in whole or in part within 18 months from the time of investment.

8.5.2 Any amounts retained pursuant to Clause 8.5.1 may be retained and applied for any purpose of the Fund as would have been permitted at the time of such hypothetical return to the Investors and if so applied the relevant amount shall be treated as having been applied in repaying the Investors' Capital Contributions and then immediately redrawn.

8.5.3 The Manager may instead of retaining the amounts pursuant to Clause 8.5.1 determine to distribute such amounts and may then re-draw such amounts from Investors if the Manager

has notified the Investors in connection with the distribution that such re-drawing may occur, in which case the amounts distributed shall be added to the Undrawn Commitments.

8.6 Equity Profit Interest clawback

If the Manager at termination of the Fund has received as Equity Profit Interest amounts in excess of its entitlement to Equity Profit Interest pursuant to Clause 8.1, the Manager shall repay the excess amount to the Fund. Such repayment shall not, in any case, exceed the total amount distributed as Equity Profit Interest to the Manager net of any Taxation paid by the Manager or any beneficiary in respect of the Equity Profit Interest.

8.7 Investor clawback

If (a) the Fund has given guarantees or assumed liabilities for guarantees in connection with realisation of an Asset or Portfolio Company, and a claim is made against the Fund, or (b) a claim is made against any entity or person indemnified by the Fund, the Board may require the Investors to recontribute distributions received from the Fund by giving notice to the Investors of any actual or potential clawback pursuant to this Clause 8.7 within the fifth anniversary of the termination of the Fund (as regards potential clawbacks so notified, this Clause 8.7 shall survive until resolution of the matter giving rise to the potential clawback), provided that the aggregate amount required to be so recontributed shall not exceed the lesser of: (i) an amount equal to 25 per cent of such Investor's Commitments; or (ii) the aggregate amount of distributions made to such Investor.

9 ANNUAL ACCOUNTS, REPORTS, AUDITORS VALUATIONS AND ESG REPORTING

9.1 Annual accounts and reports

9.1.1 Annual accounts shall be prepared for the Fund in accordance with the Companies Act and Norwegian generally accepted accounting principles and such principles and policies as are agreed with the Auditors. The annual accounts shall be audited by the Auditors.

9.1.2 Investors will receive:

- (a) annual audited accounts, which will be dispatched within 120 days following the end of each accounting period;
- (b) quarterly reports which will be dispatched within 60 days following the end of each fiscal quarter; and
- (c) any additional reports required under the AIFM Act from time to time.

9.2 Auditors

The Fund's Auditor at establishment is Deloitte AS. The Board may from time to time determine that the current Auditor shall be replaced with any internationally recognised accounting firm appointed by the Board.

9.3 Valuations

The NAV will be calculated by the Manager based on the main principles summarised in Schedule 4. The Manager may, following consultation with the Investor Committee (which consent to such changes shall, for the avoidance of doubt, not be required), change such principles provided that such changes are reasonably in accordance with current industry standards.

9.4 ESG Reporting

- 9.4.1 The Manager will in accordance with Article 11 of the SFDR annually conduct a review of and produce a periodic report on how the Fund in the preceding year met its environmental characteristics, as set out in the Fund's pre-contractual disclosure pursuant to Article 8 of the SFDR (including the status of and progress/improvements on ESG related work conducted in relation to the Portfolio Companies). Such periodic report will be attached to the Fund's annual report.
- 9.4.2 The Manager will, in the quarterly reports dispatched in accordance with Clause 9.1.2(b), notify the Investors of any material amendments to the ESG Policy implemented during such fiscal quarter. The Manager shall use its reasonable endeavours to maintain the classification of the Fund as an Article 8 fund following such material amendments.
- 9.4.3 If the Manager becomes aware that there is a substantial likelihood that an Investment is in violation of the ESG Policy, it will notify the Investor Committee of the expected violation as soon as reasonably practicable.

10 REMOVAL OF MANAGER

10.1 Without cause removal

- 10.1.1 Without prejudice to other rights of termination as may follow from the Management Agreement, the Management Agreement may be terminated at any time after the Final Closing Date, and the Manager removed, without cause and with a three months' notice period if decided by an Investors' Special Consent, in which case the Manager:
 - (a) shall receive compensation in an amount equal to two times the Management Fee for the 12 months immediately preceding the effective date of termination;
 - (b) shall be entitled to receive payment of Equity Profit Interest on the effective date of the termination based on what would have been received if the Fund had been liquidated at the Assessed Value as of the date the Manager is notified of its removal (or, if determined by the Manager, on the effective date of the termination), with a right to receive additional Equity Profit Interest if any Investment is subsequently realised at a higher value in the period after the Manager's removal until termination of the Fund; and
 - (c) may require that the Interest(s) subscribed as part of the Sponsor Commitment are purchased by the Fund or a person appointed by the Fund for a purchase price based on the fair market value of such Interests based on the Assessed Value.
- 10.1.2 If any Investor (or related group of Investors) voting to remove the Manager without cause holds more than 50 per cent of the Total Commitments in aggregate, then such without cause-removal shall in addition require the consent of all members of the Investor Committee.

10.2 For cause removal

10.2.1 The Management Agreement may be terminated, and the Manager removed, with immediate effect by Investors representing an Investors' Consent if:

- (a) the Manager has committed (i) fraud, (ii) wilful misconduct, (iii) gross negligence or (iv) a material breach of the Management Agreement (which is not remedied within 30 days), which in the case of (i) and (ii) results in material disadvantage to the Fund and in the case of (iii) and (iv) results in material financial disadvantage to the Fund; or
- (b) any of the Key Persons commits fraud in relation to the business of the Fund that results in material disadvantage to the Fund.

10.2.2 In case of any termination pursuant to Clause 10.2.1:

- (a) the Manager shall cease to receive the Management Fee and any fees pursuant to Clause 10.3, from the effective time of the termination (but shall receive any Management fees and other fees relating to the period up to the effective time of the termination); and
- (b) the holders of B Shares loses their future right to Equity Profit Interest. Any accrued Equity Profit Interest, based on what would have been received if the Fund had been liquidated at the Assessed Value as of the date the Manager is notified of its removal, shall be calculated and reduced by 75 per cent in case of a termination pursuant to Clause 10.2.1(a), and reduced by 50 per cent in the case of a termination pursuant to Clause 10.2.1(b), and such claim for payment shall be converted to receivables that the holders of B Shares (as creditors) hold against the Fund (as debtor) and which shall be settled by the Fund when income and/or proceeds become available to the Fund and in priority to any distributions or other payments from the Fund, provided that the holders of B Shares may elect to sell such receivable to a third party at its discretion.

10.3 Transaction Fees upon removal

In case of a removal of the Manager pursuant to Clause 10.1, the Manager shall (at its discretion) either receive (i) all Transaction Fees immediately based on what it would have been entitled to receive if all Investments had been realised at the Assessed Value as of the date when the Manager is notified of its removal, or (ii) all fees when such fees would have been due and payable pursuant to the Management Agreement had it not been terminated (calculated and paid as if no termination occurred), and the right of pre-emption for the Fund in the Management Agreement shall cease from the date the Manager is notified of its removal.

10.4 Appointment of new Manager

Appointment of a new Manager following removal in accordance with this Clause 10 requires an Investors' Consent.

11 TRANSFERS, PLEDGE AND REDEMPTION OF INTERESTS

11.1 Any transfer or pledge (whether directly or indirectly, including, but not limited to, through mergers or other reorganisations or by the granting of any participation therein, or through beneficial ownership or financial instruments or otherwise) by Investors of Interest (including Shares and other parts thereof) requires the prior written consent (including for the avoidance

of doubt by way of electronic communication) of the Board. Such consent may be withheld where deemed appropriate by the Board (in its discretion), including, but not limited to, where the proposed transferee: (a) has not acceded to the Agreement, (b) is not considered to have sufficient financial strength to satisfy its obligations to contribute capital to the Fund, (c) is a competitor of the Fund, the Manager or the Group, or (d) it is believed that the proposed transferee intends to change the business or management of the Fund.

- 11.2 The Board may require to receive documentation regarding the legal and financial status of any proposed transferee and such other matters as it deems required in connection with a transaction involving an Interest.
- 11.3 Any transfer of Interest will be required to include the related Commitment and Shares(s) and other rights and obligations and will be subject to the transferee acceding to this Agreement and executing a Subscription Agreement. The Board may furthermore condition its consent pursuant to this Clause 11, if any, on such further requirements as the Board deems appropriate or necessary.
- 11.4 Investors shall not have a right of first refusal in case of any transfer of Interest (including Shares) in the Fund. Investors may not require their Shares to be redeemed or require to acquire any Shares held by other Investors or the Manager and hereby waive any such rights now and in the future pursuant to the Companies Act.
- 11.5 The Investors acknowledge that Clauses 15, 16.2 and 16.13 will continue to apply for an Investor irrespective of whether such Investor has transferred all of its Interest.

12 INVESTOR COMMITTEE

- 12.1 The Fund shall have an investor committee consisting of two to five members, all being representatives of certain Investors (excluding the Manager and shareholders owning C Shares) appointed by the Manager (the "**Investor Committee**"). The Manager shall in its absolute discretion have the power to determine from time to time the number of members of the Investor Committee and to appoint (and remove) each member of the Investor Committee.
- 12.2 The Investor Committee will meet at least on an annual basis. Additional meetings may be called by the Manager or a majority of the members of the Investor Committee. Notice of meetings or voting of the Investor Committee shall be sent to each member at least three Business Days before each meeting, unless a majority of the Investor Committee's members consents to a shorter notice period.
- 12.3 The quorum for any meeting of the Investor Committee shall be more than one member present in person or by proxy or otherwise participating in the voting. Representatives of the Manager shall be entitled to attend and speak at meetings of the Investor Committee, but shall not be entitled to vote in respect of any matters discussed at such meetings.
- 12.4 No remuneration shall be payable to members of the Investor Committee.
- 12.5 The function of the Investor Committee shall be to:
 - (a) be consulted by the Manager regarding the general policies and guidelines of the Fund should the Manager deem this to be appropriate;
 - (b) review from time to time of the progress of the Fund generally in achieving its investment objectives;

- (c) review from time to time of the Manager's compliance with the Fund's mandate and oversight of the Manager's compliance with the Management Agreement;
- (d) review the reporting format and content of Fund reports and/or valuation principles and advise reasonable changes where deemed appropriate (for the avoidance of doubt, such advice will not be binding upon the Manager);
- (e) review any conflicts of interest brought before it by the Manager; and
- (f) to carry out such other functions as are explicitly set out in this Agreement,

provided that the Investor Committee shall never participate in the management of the Fund.

- 12.6 If the Manager identifies a conflict of interest arising between, on the one hand, the Fund or any Portfolio Company, and, on the other hand, the Manager or any other member of the Group, the Manager shall disclose the same to the Investor Committee and if such conflict of interest arises from a transaction then such transaction shall not be carried out unless the Investor Committee gives its approval thereto (such approval not to be unreasonably withheld or delayed). The requirements set out in the preceding sentence shall not apply to any conflict of interest (a) that in the Manager's good faith judgement is non-material; (b) arising from arrangements that are permitted pursuant to this Agreement; or (c) relating to the allocation of investment opportunities between the Fund, predecessor funds, Sub-Funds, successor funds and mandates established in accordance with Clause 5.6.5.
- 12.7 All decisions of the Investor Committee shall be made by a majority vote of the members present at the relevant meeting or, if no meeting is held, of the members taking part in the voting over a specific matter and which communicates its vote to the Manager within the deadline pursuant to Clause 12.2.
- 12.8 All members of the Investor Committee shall have one vote. Minutes shall be taken of meetings or votes of the Investor Committee and circulated to each member. A chairperson shall be appointed for each physical meeting of the Investor Committee (but such person shall not have a casting vote). If a member of the Investor Committee (or the Investor having appointed such member) has a conflict of interest in a matter to be considered by the Investor Committee, such members shall not participate in such consideration or vote over the matter.
- 12.9 The members of the Investor Committee shall be reimbursed by the Fund for reasonable expenses incurred in connection with the performance of the function as a member of the Investor Committee (including reasonable expenses to legal counsel elected by a majority of the members to carry out their duties as members of the Investor Committee).

13 DEFAULT

Clause 4.3 shall apply in the circumstances described in Clause 4.3 and *mutatis mutandis* in circumstance described in Clause 5.5.3 and to any other material breach of this Agreement by an Investor.

14 TERMINATION AND LIQUIDATION

14.1 Termination

The Fund shall terminate on the earlier of (a) expiry of the Term (as extended, if applicable, pursuant to Clause 2.5); (b) the date on which the Board, the Manager and Investors representing an Investors' Special Consent agree to termination; (c) the date on which the Board determines that all Commitments have been drawn down and all Investments realised and the proceeds therefrom distributed to Investors; or (d) the date being six months from the effective date of a removal of the Manager pursuant to Clause 10 if a new Manager has not been appointed pursuant to Clause 10.4 on expiry of said six month period.

14.2 Liquidation

14.2.1 Following the date of termination of the Fund pursuant to Clause 14.1, no further business shall be conducted except for such action as is necessary for the orderly winding-up of the affairs of the Fund and the Manager shall appoint a liquidation board which shall plan and carry out the liquidation of the Fund and the Fund Assets in accordance with the Companies Act. Any amounts that are available for lawful distribution to the Investors following satisfaction of or provision for the Fund's actual, future and contingent debts, obligations and liabilities shall be distributed on the basis set forth in Clause 8. If the Manager has been removed pursuant to Clause 10 prior to termination of the Fund, the liquidation board shall be appointed by the Investors acting by an Investors' Consent.

14.2.2 If the Fund at the termination date pursuant to Clause 14.1 still owns Portfolio Companies and the liquidation board deems it unlikely that such Portfolio Companies will be possible to realise in a satisfactory manner in the immediate time period following such termination date, then the liquidation board shall prepare a plan for the realisation of the Portfolio Companies. If such plan has a term of more than 12 months after the termination date, the plan shall be subject to approval from the Investors by an Investors' Consent.

15 EXCLUSION OF LIABILITY AND INDEMNITY

15.1 To the fullest extent permissible as a matter of law, none of the Covered Persons shall have any liability for any loss to the Fund or to any Investor arising in connection with the Fund's operations save in respect of any matter resulting from:

- (a) as regards a Covered Person other than members of the Investor Committee, such Covered Person's fraud, wilful misconduct, bad faith, reckless disregard or gross negligence;
- (b) as regards a Covered Person who is a member of the Investor Committee or the Investor who is represented by such member, such Covered Person's fraud or bad faith.

15.2 To the fullest extent permissible as a matter of law, the Fund agrees to indemnify and hold harmless out of the Fund Assets the Covered Persons against any and all liabilities, actions, proceedings, claims, costs, demands, damages and expenses (including legal fees) incurred or threatened, or arising out of or in connection with or relating to or resulting from their respective capacities for or activities on behalf of the Fund or the Portfolio Companies, provided that a Covered Person shall not benefit from this indemnity in relation to matters for which it is liable pursuant to Clause 15.1(a) or (b).

15.3 A Covered Person shall not be indemnified by the Fund in respect of an internal dispute solely between any of the Manager, Swiss Life Asset Managers Business Management AS or Swiss Life Asset Managers Transactions AS.

15.4 A Covered Person who is paid amounts by the Fund pursuant to Clause 15.2 and who subsequently is found by a final judgement of court to have acted in a manner which disqualifies such Covered Person from indemnification pursuant to Clause 15.2 shall promptly repay such amounts to the Fund.

16 MISCELLANEOUS

16.1 Press release

The Manager may in its discretion disclose the establishment of the Fund and issue a press release following establishment.

16.2 Confidentiality

16.2.1 Subject to Clause 16.2.2, each Investor agrees to keep confidential this Agreement, all information received with respect to the Fund, the Portfolio Companies and any other Investor, and any other information received as a result of such Investor's participation in the Fund (the "**Confidential Information**"). Furthermore, each Investor undertakes not to, and to use all reasonable endeavours to ensure that persons connected to such Investor do not disclose any Confidential Information or otherwise use any Confidential Information to the detriment of the Fund, its Portfolio Companies or any other Investor.

16.2.2 Notwithstanding Clause 16.2.1, an Investor may disclose Confidential Information:

- (a) with the prior written consent of the Manager;
- (b) to its directors, officers, employees, or professional advisors that are subject to confidentiality obligations at least as strict as those set out in this Clause 16.2;
- (c) to the extent required by law or regulation, the regulations of any stock exchange authority, or by binding order of court or any governmental authority, provided that the Investor shall, to the extent legally permitted, consult with the Manager prior to such disclosure in order to agree on the timing and content of such disclosure;
- (d) which is reasonably required to be disclosed to a prospective purchaser of the Investor's Interest, provided that such prospective purchaser shall have entered into a confidentiality agreement with the Fund prior to any such disclosure, on terms accepted by the Manager; or
- (e) which is or comes into the public domain other than as a result of any breach of the confidentiality obligation set forth in this Clause 16.2.

16.2.3 The Manager or the Board may limit disclosure of such information as the Investors are otherwise entitled to receive pursuant to this Agreement if required due to confidentiality obligations arising from law or from agreements entered into with third parties or if the Manager or the Board reasonably deems such disclosure not to be in the best interest of the Fund or one or more Portfolio Companies.

16.3 Variation

16.3.1 The Board may make amendments to this Agreement without the consent of the Investors to:

- (a) correct any provision hereof that is incomplete, ambiguous or inconsistent with any other provisions hereof;
- (b) correct any manifest error in the Agreement;
- (c) reflect changes negotiated with New Investors during the Subscription Period; and
- (d) make any amendments that are necessary due to changes in law or regulatory framework (including the interpretation thereof),

provided that no amendments pursuant to Clause 16.3.1 (a), (b) or (c) shall be made (i) which adversely affect the rights or obligations of any existing Investor in any material respect (including, but not limited to, imposing on such Investor any obligation to make any further payment to the Fund beyond the amount of its Commitment and/or by modifying the limited liability of any Investor) without an active, written consent from such Investor, or (ii) which two or more unaffiliated Investors that jointly represent at least 1/3 of Total Commitments (acting in good faith) actively rejects in writing within 10 Business Days of being informed of the amendments by the Board in accordance with the remainder of this Clause 16.3.1. The Board shall inform the Investors of any amendments pursuant to this Clause 16.3.1 within 10 Business Days after resolving such amendments.

16.3.2 Subject to the other provisions of the Agreement, amendments to this Agreement that are not comprised by Clause 16.3.1 may only be made if:

- (a) the Board issues a written amendment proposal (which for the avoidance of doubt can be provided by way of electronic communication) which is accepted by an Investors' Extraordinary Consent (provided that provisions in this Agreement which concerns consents that require a higher percentage of the Total Commitments or the approval of the B Shares may only be amended if such requirements are also satisfied);
- (b) the amendment does not impose upon any Investor any obligation to make further payment to the Fund in excess of the amount of its Commitment; and
- (c) the amendment does not increase the liabilities or obligations, or diminish the rights or protections (including any change in the distribution mechanism) of any Investor in a manner that is different from that applying to other Investors under the Agreement, without the affirmative consent of such Investor.

16.3.3 Notwithstanding the above, any amendment of this Agreement to the detriment of a Covered Person shall require the written consent of the Manager as of the original date of this Agreement.

16.3.4 The Investors acknowledge that amendments made in accordance with this Clause 16.3 will be binding on all Investors.

16.3.5 Amendments to this Clause 16.3 require the consent of all Investors.

16.4 Duty to act in accordance with Agreement

Each Investor undertakes to act in accordance with the provisions and intentions of this Agreement, including to exercise all voting and other rights and powers vested in it or available to it to procure the convening of all meetings, the passing of all resolutions, and the taking of all steps necessary or desirable to give effect to the provisions and intentions of this Agreement and not exercise any rights conferred on it by the Articles, law or otherwise, which are inconsistent with the provisions and intentions of this Agreement.

16.5 Information

The Investors agree to promptly provide the Fund or the Manager (as the case may be) with any such information as any of them may reasonably request for the purpose of complying with any law, regulation or reasonable compliance requirements that any of the Fund or the Manager are subject to (including for the purpose of complying with requirements related to FATCA, CRS, anti-money laundering or Taxation).

16.6 Side letters

- 16.6.1 The Manager or the Fund may enter into a side letter with any Investor in connection with such Investor's admission to the Fund (or increase of its Commitment to the Fund) which establish rights under, or alter or supplement the terms of, this Agreement in respect of such Investor and which may grant beneficial rights to such Investor (any such side letter or arrangement, a "**Side Letter**"). The Manager shall disclose any rights granted in Side Letters to all Investors in the Fund to the extent the right(s) do not relate to reporting, tax, structuring or information requirements of the benefiting Investor, warranties and representations by the Manager and/or co-investments. Such disclosure shall be made within 30 Business Days of the Final Closing Date.
- 16.6.2 In the event of any conflict between this Agreement and any such side letter, such side letter shall govern with respect to the relevant Investor.

16.7 Feeder Funds

The investors in one or more Feeder Funds may in respect of certain provisions in this Agreement be treated as holding an interest directly in the Fund, at the discretion of the Manager.

16.8 Agreement Binding Upon Successors and Assignees

Except as otherwise specified herein, this Agreement shall enure to the benefit of, and shall be binding upon, the heirs, executors, administrators or other representatives, successors, transferees and assignees of the respective parties.

16.9 Term of Agreement

This Agreement shall continue in full force and effect until the Fund has been liquidated and wound-up with final effect. The Investors acknowledge that Clauses 8.7, 15, 16.2 and 16.13 will continue to apply after such termination of the Agreement.

16.10 Conflict

In the event of any conflict between this Agreement and the Articles, the terms and conditions of this Agreement shall prevail as between the parties.

16.11 Notices

Each Investor confirms to the Fund and the Manager that the Fund and the Manager may, to the extent permitted by applicable law, communicate with the Investor by e-mail.

16.12 Set Off

Where any Investor owes any amount or has incurred any liability to the Fund under this Agreement, the Fund shall be entitled to set-off the amount of such liability against any sum or sums that would otherwise be due to such Investor under this Agreement.

16.13 Governing law and dispute resolution

16.13.1 All matters arising out of or relating to this Agreement shall be governed by Norwegian law.

16.13.2 Any dispute, controversy or claim arising out of or in connection with this Agreement, or the breach, termination or invalidity thereof, shall be finally settled by arbitration in accordance with the Norwegian Arbitration Act of 14 May 2004 no. 25, as amended or replaced from time to time. The arbitration tribunal shall consist of three members with expertise and experience within the relevant area of law, whereby each party to the dispute shall appoint one member each. The two members appointed by the disputing parties shall agree upon a third member which shall be a Norwegian legal professional and be the chair of the arbitration tribunal. If the two members appointed by the disputing parties have not agreed on a tribunal within four weeks of negotiations, each disputing party may ask the president of the Oslo City Court (Norwegian: "sorenskriveren i Oslo tingrett") to appoint the chair of the tribunal.

* * *

* * *

For and on behalf of
Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS

By: _____

Name: André Møller

Position: Board member

For and on behalf of
Swiss Life Asset Managers Funds AS

By: _____

Name: Ove Christian Norheim

Position: CEO

For and on behalf of the Investors

By: _____

Name: Ove Christian Norheim

Position: CEO of Swiss Life Asset Managers Funds AS, with proxy from the Investors

SCHEDULE 1

Investment Guidelines

Below is a summary of the principal guidelines for the Fund's investment activities. Unless the context otherwise requires, all capitalised terms not otherwise defined herein shall have the meaning attributed to them in the Agreement.

1. Investment objective of the Fund

The Fund shall primarily invest within the commercial real estate sector in the Nordics, except Iceland.

The Fund shall primarily invest in Assets, directly or through holding companies, partnerships, shares or interest in other companies, and in securities, loans and other financial instruments.

The Fund will seek to achieve an attractive risk adjusted return to its Investors through a combination of income and capital gains from the Investments. Income is expected to primarily consist of rent for the Assets (less costs and expenses) while any capital gains are expected to primarily consist of gains achieved on realisation of Assets.

2. Principal investment focus and guidelines

The Fund shall seek to invest primarily within the following investment guidelines:

- (a) **Target market:** Focus will primarily be on investments related to the logistics, office, warehouse, light industry and retail sectors (including mixed-use), located in the Nordics, except Iceland (i.e. Denmark, Finland, Norway and Sweden) (the "**Target Market**").
- (b) **Stage of development:** The Fund may invest in both (i) property where construction has been completed, and (ii) property with completed zoning regulations where the Manager deems the development risk to be acceptable.
- (c) **Diversification:** The Fund's exposure towards a single tenant, a geographic region, tenant industry and type of property, shall be considered in connection with an investment and appropriate diversification sought, however so that no absolute diversification thresholds shall apply.
- (d) **Add-on investments:** The Fund may generally make add-on investments that provide an exposure to development projects and upgrades that have a connection to existing Investments. For the avoidance of doubt, this sub-clause d) is not limited by sub-clause b) above.

The Fund may invest up to 20 per cent of the Total Commitments in commercial real estate investments and Sub-Funds investing in commercial real estate investments, that fall outside the investment guidelines in subclause a) or b) above.

3. ESG

The Manager has classified the Fund as a 'light green' fund pursuant to Article 8 of Regulation (EU) 2019/2088 on sustainability-related disclosures in the financial services sector. Through its investments, the Fund will seek to increase ESG performance in the portfolio, and strive to achieve specific sustainability targets by 2030. The Manager shall use its reasonable endeavours to maintain the classification of the Fund as an Article 8 fund.

SCHEDULE 2

Management Agreement

[kept separately on file by the Manager]

SCHEDULE 3

Illustration of distribution mechanism

(numbers in NOK million)

Fund (NOK 3.000 million)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	SUM
Date	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	
Draw downs	-1 500,0	-1 500,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-3 000,0
Distributions	-	-	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	1 200,0
Sales proceeds										4 300,0	4 300,0
Fund cash flow	-1 500,0	-1 500,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	4 450,0	2 500,0
IRR	8,3 %										
Preferred return of 6% p.a. (non compounding)	810,0	720,0	-63,0	-54,0	-45,0	-36,0	-27,0	-18,0	-9,0	-	1 278,0
A-shares (Investors - 99% share)											SUM
Draw downs	-1 485,0	-1 485,0									-2 970,0
Waterfall (a)	-	-	148,5	148,5	148,5	148,5	148,5	-	-	-	742,5
Waterfall (b)			-	-	-	-	-	150,0	150,0	1 927,5	2 227,5
Waterfall (c)											
Waterfall (d)										1 265,2	1 265,2
Waterfall (e)										1 099,8	1 099,8
Investor cash flow	-1 485,0	-1 485,0	148,5	148,5	148,5	148,5	148,5	150,0	150,0	4 292,5	2 365,0
IRR	8,0 %										
B-shares (Manager - 1% share)											SUM
Draw downs	-15,0	-15,0									-30,0
Waterfall (a)			1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	-	-	-	7,5
Waterfall (b)											
Waterfall (c)										22,5	22,5
Waterfall (d)										12,8	12,8
Waterfall (e)										122,2	122,2
Manager cash flow	-15,0	-15,0	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	-	-	157,5	135,0

The example above is a simplified example of a calculation of the internal rate of return (IRR) and the Equity Profit Interest. The example is for illustration purposes only with the intention to demonstrate how the Equity Profit Interest shall be calculated. The example shows an IRR of 8.3 per cent. before the impact of the Equity Profit Interest and an IRR of 8.0 per cent to Investors after Equity Profit Interest. In the example, the Equity Profit Interest (payable to the Manager) is calculated to be NOK 122.2 million in total.

SCHEDULE 4

Summary of main valuation principles

Below is a non-exhaustive summary of main valuation principles. The Manager shall be entitled to update this Schedule should there be any material changes in any one of these principles.

1. Calculation of net asset value per Portfolio Company

The net asset value (NAV) per Portfolio Company shall be calculated as follows:

	Market value of the underlying real estate investments from independent valuer
+	Value of other assets, e.g. bank deposits, accounts receivable, and other long-term assets etc.
+	Activated transaction and establishment costs to full value in the Investment Period, thereafter written-down over the Fund's remaining term.
-	Long-term and short-term debt (exclusive of investor/shareholders' loans) with deduction/addition of any added/reduced value of the current bank margin.
-	Other obligations
+/-	Value of any currency hedging contracts
+/-	Contingent tax liability; discounted value of the tax advantage/disadvantage of the difference between the real estate investments' market value and book value (the " Difference "). The discount rate shall be set subjectively according to current market conditions. Contingent tax liability will normally constitute 5–12 per cent of the Difference.
+/-	Added/reduced value due to other circumstances of significance for the valuation.
=	Net asset value of the Portfolio Company (included investor/shareholders' loans)

The market value of the underlying real estate investments shall be based on recognised principles for such valuation. The most common methods are (i) discounted cash flow and/or (ii) the value calculated in recent transactions of comparable properties. In the valuation it will be assumed that the markets are functioning normally and that transactions between a willing seller and an independent buyer may be carried out on arm's length terms. It will further be assumed that the transaction process will be orderly where both the seller and the buyer have sufficient time to carry out the transaction and the property has been marketed to a certain number of players. Such assumptions will only be made provided it is prudent under the circumstances (if market conditions, etc., suggest otherwise, the assumptions will be changed – for example, if general market developments, liquidity, refinancing risk, or other specific risks occur). The Manager shall specifically assess whether there is a need to perform checks on valuations based on additional relevant sources, and whether reasonableness assessments of the information are required.

The Manager will procure that the value of the underlying real estate investments is assessed bi-annually by at least one independent valuer with sufficient competence and reputation. The Board may determine another interval for such calculations. For transactions carried out during the quarter and the first following quarter, the market value of the relevant real estate investment will normally be based on the transaction price without separate assessments from third parties.

The Manager shall use the Portfolio Companies' balances at the time of the valuation for its calculations, except in respect of calculations which are required to be made pursuant to another method. Complete accounts with balance sheets will not necessarily be available at the valuation date. If accounts have not been prepared, the Manager shall use its best judgement to provide estimates for the material amounts.

The method described above implies that added/reduced value resulting from other circumstances of significance for the valuation shall be included. If the Manager is of the opinion that such circumstances are present, they shall be included in the valuation.

2. Calculation of net asset value of the Fund

The Manager shall quarterly calculate the Fund's net asset value (NAV). The purpose is to provide a reasonable estimate that is intended to correspond to the market's valuation of the Fund's NAV at the valuation date. The calculations shall be presented to the Board.

	The sum of: the NAV per Portfolio Company multiplied with the Fund's ownership percentage in each Portfolio Company, plus the sum of the Portfolio Company's share of investor/shareholders' loans per Portfolio Company, cf. section 1.
+	Activated transaction and establishment costs to full value in the Investment Period, including closing costs, thereafter written-down over the Fund's remaining term.
+	Value of other assets and rights, including any off balance sheet assets and rights.
-	Value of other debt and obligations, including any off balance sheet debt and obligations.
=	NAV of the Fund
	NAV of the Fund is thereafter allocated to each share class by applying the waterfall in Clause 8
=	NAV of each share class
/	Number of issued Shares within the relevant share class
=	NAV per Share of the relevant share class

SCHEDULE 5

ESG Policy of the Fund

[kept separately on file by the Manager]

FORVALTNINGSAVTALE

MELLOM

SWISS LIFE ASSET MANAGERS FUNDS AS

OG

SWISS LIFE REF NORDIC 2024 INVEST II AS

17/10-2024

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	BAKGRUNN OG FORMÅL	3
2	FORVALTNINGEN.....	3
3	STYREVERV	5
4	HONORAR OG KOSTNADER.....	5
5	FORVALTERS ØVRIGE VIRKSOMHET	6
6	FORVALTERS ADGANG TIL UTKONTRAKTERING	6
7	TAUSHETSPLIKT	6
8	RISIKO OG ANSVAR.....	6
9	MEDDELELSER	7
10	IKRAFTTREDEN OG VARIGHET	7
11	ENDRINGER.....	7
12	DELVIS UGYLDIGHET	8
13	TVISTER	8
	VEDLEGG 1 – KONTAKTPERSONER.....	10
	VEDLEGG 2 – FULLMAKTER TIL FORVALTER	11
	VEDLEGG 3 – HONORARER.....	12
	VEDLEGG 4 – PERSONVERN.....	13

Denne forvaltningsavtalen (inkludert vedlegg, "**Forvaltningsavtalen**") ble inngått 17/10-24 mellom:

- (1) Swiss Life Asset Managers Funds AS, et aksjeselskap med organisasjonsnummer 891 055 722 ("**Forvalter**"); og
- (2) Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS, et aksjeselskap med organisasjonsnummer 932 048 779 ("**Fondet**"),

enkeltvis benevnt som "**Part**" og i fellesskap som "**Partene**".

1 BAKGRUNN OG FORMÅL

- 1.1 Forvalter har tillatelse til å forvalte alternative investeringsfond i medhold av lov 20. juni 2014 nr. 28 om forvaltning av alternative investeringsfond ("**AIF-loven**") § 2-2 første og andre ledd, samt tillatelse til å yte individuell porteføljeforvaltning, investeringsrådgivning og til å oppbevare og forvalte fondsandeler, jf. AIF-loven §§ 2-2 tredje ledd, fjerde ledd bokstav b og c. Forvalter er under tilsyn av Finanstilsynet.
- 1.2 Fondet er et norsk aksjeselskap og et tilførfonds til det alternative investeringsfondet Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS, org. nr. 932 055 384 ("**Hovedfondet**"), jf. AIF-loven § 1-2 bokstav f, jf. bokstav a. Fondet skal investere all tilgjengelig kapital i Hovedfondet ("**Forvaltningsmandatet**"), med det formål å oppnå finansiell eksponering mot Hovedfondets aktivt forvaltede portefølje av investeringer, hovedsakelig innenfor eiendomssegmentene relatert til logistikk, kontor, lager, volumhandel, lett industri og kombinasjonsbygg og primært i Norden (unntatt Island). Forvalter er utnevnt som forvalter for Hovedfondet.
- 1.3 Fondet utnevner Forvalter og Forvalter aksepterer med dette å være Fondets forvalter og yte forvaltning og slike andre tjenester som fremgår av denne Forvaltningsavtalen. Forvaltningsavtalen omfatter ikke andre eventuelle tjenester som måtte ytes fra andre leverandører til Fondet, eksempelvis forretningsførsel og administrasjon av Fondets virksomhet (herunder regnskap, kundeservice, eierregister mv.).
- 1.4 Med mindre annet fremgår direkte av denne Forvaltningsavtalen skal ord og uttrykk benyttet her ha samme betydning som angitt i det tilhørende prospektet for Fondet ("**Prospektet**").

2 FORVALTNINGEN

- 2.1 Forvalter skal utføre porteføljeforvaltning og risikostyring (som definert i AIF-loven) for Fondet innenfor rammene av Forvaltningsmandatet, samt være ansvarlig for verdsettelse av Fondets eiendeler ("**Tjenestene**").
- 2.2 Forvalter tillegges myndighet til å treffe alle beslutninger, utføre en hver oppgave og gis alle nødvendige fullmakter til å utføre Tjenestene som Forvalter anser nødvendig. Herunder tildeles Forvalter eksklusiv fullmakt og myndighet til å på Fondets vegne og/eller som Forvalter å blant annet:
 - (a) Treffe og effektivere nye investeringer og tilleggsinvesteringer i Hovedfondet, samt realisasjon av disse.
 - (b) Beslutte, gjennomføre og effektivere alminnelig likviditetsforvaltning av Fondets tilgjengelige kapital.

- (c) Utarbeide, eller sørge for utarbeidelsen av, all nødvendig dokumentasjon, avtaler og kontrakter, samt inngå og signere enhver avtale og forpliktelse på vegne av Fondet.
- (d) Markedsføre og utstede aksjer i Fondet.
- (e) Utarbeide porteføljestyrimodeller og modeller for løpende overvåkning og verdsettelse av Fondets eiendeler.
- (f) Foreslå eventuelle utdelinger til Fondets aksjonærer for Fondets styre.
- (g) Beslutte, bistå og gi råd i forbindelse med opptak av lån, alle former for garantier, herunder gi råd til Fondet angående egenkapital/fremmedkapitalspørsmål.
- (h) Representere Fondet i styret, generalforsamling eller andre relevante organer hvor Fondet utøver eierrettigheter. Alle instruksjoner, beslutninger, stemmegivning, vedtak, delegering av myndighet og lignende som treffes av Forvalter etter foregående setning skal være basert på Forvalters egne vurderinger og beste skjønn i relasjon til Forvaltningsmandatet.
- (i) Opprette, administrere og belaste konti, depoter og registre i Fondets navn samt oppgaver som står i denne forbindelse. Forvalter kan utkontraktere de nevnte plikter til tredjeparter.
- (j) Bestille, beordre, motta og/eller sørge for mottakelse av rapporter, oppdateringer, verddivurderinger, analyser og annen relevant informasjon vedrørende Fondet.
- (k) Utarbeide rapporter og informasjonssammenstillinger for fremleggelse til Fondet i intervaller fastsatt av Fondet og Forvalter. Herunder utarbeide kvartalsrapport som er egnet for distribusjon til Fondets aksjonær.
- (l) Utarbeide rapporter og gi pliktig informasjon til Fondets aksjonærer og Finanstilsynet i samsvar med AIF-loven og bestemmelser gitt i medhold av AIF-loven.
- (m) Utpeke og sørge for at det foreligger avtale med Depotmottaker, samt utarbeide rapporter og gi pliktig informasjon til Depotmottaker.
- (n) Holde alt og alle Fondets eiendeler, rettigheter og forpliktelser adskilt fra Forvalters egne og andres eiendeler, herunder å påse at alle konti, registre og depoter står i Fondets navn.
- (o) Anskaffe og engasjere for Fondets regning informasjon og tjenester fra tredjepart som Fondet med rimelighet har behov for (herunder forretningsførere, juridisk og finansielle rådgivere, mv).
- (p) Forvalter gis for øvrig de fullmakter fra Fondet som følger av Vedlegg 2 .

- 2.3 Fullmakter og myndighet tildelt Forvalter etter Forvaltningsavtalen er gyldige og skal vare frem til (i) de skriftlig trekkes tilbake av Fondet eller (ii) ved opphør av Forvaltningsavtalen i henhold til punkt 10.1 nedenfor.
- 2.4 Partene avtaler særskilt hvilken rapportering Forvalter skal gi til Fondet, herunder hvilken rapporteringshyppighet Forvalter skal etterleve.
- 2.5 Forvalter skal sørge for at all data og dokumentasjon forbundet med forvaltningen organiseres på en hensiktsmessig måte slik at rapporteringskravene som stilles av under Forvaltningsavtalen, av Finanstilsynet, Fondet eller andre offentlige myndigheter til enhver tid kan imøtekommes.

- 2.6 Forvalter er ansvarlig for overholdelse av krav til rapportering til Fondet, Fondets aksjonærer og Finanstilsynet i samsvar med de til enhver tid gjeldende krav i AIF-loven og Forvaltningsavtalen.
- 2.7 Fondet skal fremlegge all informasjon som Forvalter trenger for å oppfylle regulatoriske, skattemessige og/eller andre forpliktelser som etter lov eller forskrift skal fremlegges, samt slik annen relevant informasjon som Forvalter vurderer nødvendig eller ønskelig tilknyttet utøvelsen av Tjenestene.
- 2.8 Endringer i Forvaltningsmandatet skal Fondet meddele skriftlig til Forvalter, og trer først i kraft når slik melding er meddelt.
- 2.9 Forvalter skal være databehandler og skal kun behandle personopplysninger med det formål å utføre sine Tjenester til Fondet, som nærmere beskrevet i Vedlegg 4 .

3 STYREVERV

- 3.1 Forvalter skal stille kvalifisert personell til rådighet for å representere Fondet i relevante styre i sammenheng med forvaltningen. Det skal ikke ytes styrehonorar for slikt styrearbeid.
- 3.2 Forvalter har rett til å erklære seg inhabil i enkeltsaker dersom Forvalter finner at det å påta seg vervet eller delta i behandlingen av en sak vil kunne innebære potensiell interessekonflikt mellom Forvalter (herunder Forvalters ansatte) og Fondet, og mellom Fondet og andre kunder av Forvalter, eller mellom Forvalter og Fondets aksjonærer, jf. punkt 6.1 nedenfor. Forvalter vil i slike tilfeller varsle Fondet skriftlig.

4 HONORAR OG KOSTNADER

- 4.1 For Tjenestene som Forvalter skal utføre i henhold til Forvaltningsavtalen skal Fondet betale honorar til Forvalter som fastsatt i Vedlegg 3 . Samtlige honorarer er oppgitt ekskludert merverdiavgift. Ved fakturering vil merverdiavgift bli tillagt honoraret dersom dette følger av til enhver tid gjeldende lovgivning.
- 4.2 Fondet selv skal dekke alle kostnader og utgifter påløpt i forbindelse med stiftelsen og etableringen av Fondet, samt alle kostnader og honorarer relatert til enhver aksjeemisjon (herunder blant annet utarbeidelse av aktuelle informasjonsmemorandum/prospekter, avtaleverk, registrering i VPS, honorar til tilrettelegger, mv.).
- 4.3 Fondets virksomhet skal drives for selskapets egen regning og risiko. Fondet er ansvarlig for alle drifts- og investeringskostnader relatert til Fondets virksomhet og drift. Eksempler på slike kostnader er bl.a. utgifter i forbindelse med investeringer (herunder realisasjoner) eller andre disposisjoner av investeringene (uavhengig av om investeringen og/eller disposisjonen gjennomføres eller ikke), styrehonorarer, utarbeidelse av års-/perioderegnskaper og -rapporter, kostnader til trykk og layout, utlegg og lignende utgifter relatert til forretnings- og regnskapsførsel, revisjon, juridisk bistand, rådgivning, forvaltning (herunder blant annet Forvaltningshonorar) og konsulentbruk mv.

5 FORVALTERS ØVRIGE VIRKSOMHET

- 5.1 Forvalter er i henhold til Forvaltningsavtalen forpliktet til å treffe alle rimelige forholdsregler med hensyn til å identifisere, håndtere og overvåke interessekonflikter mellom Forvalter (herunder Forvalters ansatte) og Fondet, mellom Fondet og andre kunder av Forvalter, og mellom Forvalter og Fondets aksjonærer. Forvalter skal sørge for at kundenes interesser – herunder Fondets interesser – til enhver tid går foran Forvalters (herunder Forvalters ansattes) interesser.
- 5.2 Forvalter er forpliktet til å utføre sine oppgaver i henhold til Forvaltningsavtalen i samsvar med den til enhver tid gjeldende norm for god forretningsskikk.

6 FORVALTERS ADGANG TIL UTKONTRAKTERING

- 6.1 Forvalter har – innenfor rammene av til enhver tid gjeldende regler om utkontraktering i AIF-loven og bestemmelser gitt i medhold av AIF-loven – rett til å utkontraktere operasjonelle funksjoner, likevel slik at Forvalter beholder det fulle ansvaret for virksomheten.
- 6.2 Fondet gir ved inngåelsen av Forvaltningsavtalen sitt samtykke til at Forvalter kan utkontraktere deler av de oppgaver som følger av Forvaltningsavtalen i den utstrekning dette ikke strider mot de gjeldende regler om utkontraktering.

7 TAUSHETSPLIKT

- 7.1 Forvalteren og dens ansatte er underlagt lovbestemt taushetsplikt, jf. AIF-loven § 3-2 (5). Forvalteren og dens ansatte har plikt til å bevare taushet om det de under sin virksomhet får kjennskap til om Fondets forhold, herunder foretatte og planlagte investeringer. Forvalteren har videre plikt til å hindre at uvedkommende får tilgang til slike opplysninger.
- 7.2 Taushetsplikten omfatter ikke opplysninger som er allment kjent. Taushetsplikten gjelder med den begrensning som følger av opplysningsplikt for Fondet pålagt i lov, medhold av lov eller offentlig vedtak.

8 RISIKO OG ANSVAR

- 8.1 Forvalter er ansvarlig overfor Fondet kun dersom Forvalters egne eller ansattes uaktsomme handlinger eller unnlatelser har påført Fondet direkte skade, tap eller utgift. I de tilfeller der Forvalter har benyttet norske eller utenlandske tredjeparter til utførelse av oppgaver, tjenester eller plikter overfor Forvalter eller Fondet, vil Forvalter ikke være ansvarlig for Fondets direkte eller indirekte skade, tap eller utgift påløpt som følge av disses handlinger eller unnlatelser dersom Forvalter har oppfylt alminnelige krav til aktsomhet ved utvelgelsen av slik tredjeperson.
- 8.2 Forvalter påtar seg intet ansvar for indirekte skade eller tap av noen art som påføres Fondet.
- 8.3 Forvalter er uansett ikke ansvarlig for skade eller tap som skyldes omstendigheter utenfor Forvalters kontroll, herunder strømbrudd, feil eller brudd i elektroniske databehandlingssystemer eller telenett mv., brann, vannskade, streik, lovendringer eller myndighetenes pålegg.

8.4 Eventuelt erstatningsansvar for Forvalter er uansett begrenset oppad til ett års honorar etter Forvaltningsavtalen.

8.5 Fondet skal holde Forvalter og Forvalters (tidligere eller eksisterende) ansatte skadesløse (ut av Fondets midler) for ethvert faktisk eller mulig ansvar, tap, krav eller utgift (herunder kostnader til advokat mv.) som er pådratt eller oppstår som følge av eller i forbindelse med vedkommendes opptreden, unnlater eller utførelse av oppgaver eller tjenester overfor eller i relasjon til Fondet eller under eller i henhold til Forvaltningsavtalen eller noen annen avtale relatert til Fondet eller som for øvrig oppstår i relasjon til noe av Fondets virksomhet, drift eller aktiviteter for øvrig, med mindre slikt ansvar, tap eller utgift skyldes vedkommendes svikaktige eller forsettlige opptreden, eller grove uaktsomhet.

9 MEDDELELSER

Meddelelser i henhold til Forvaltningsavtalen skal skje til de kontaktpersoner samt adresser og e-post som angitt i Vedlegg 1 .

10 IKRAFTTREDEN OG VARIGHET

10.1 Forvaltningsavtalen trer i kraft ved signering og løper i utgangspunktet inntil all gjenværende kapital i Fondet er utdelt til Fondets aksjonærer og Fondet formelt er oppløst ved avvikling.

10.2 Hver av Partene kan si opp Forvaltningsavtalen med 12 måneders forutgående skriftlig varsel. Fondets oppsigelse forutsetter forutgående beslutning fra generalforsamlingen i Fondet med tilslutning fra minst 75 prosent av den samlede aksjekapitalen og stemmene i Fondet. Forvalter er i slikt tilfelle berettiget til å motta løpende honorarer som fastsatt i Vedlegg 3 i oppsigelsestiden.

10.3 Forvaltningsavtalen kan sies opp med umiddelbar virkning av den ikke-misligholdende Part i tilfelle vesentlig mislighold fra en av Partene. Fondets oppsigelse forutsetter forutgående beslutning fra generalforsamlingen i Fondet med tilslutning fra mer enn 50 prosent av den samlede aksjekapitalen og stemmene i Fondet.

10.4 Fristen for skriftlig varsel forut for oppsigelse i punkt 10.2 gjelder ikke dersom Forvalter er pålagt å si opp Forvaltningsavtalen i eller i medhold av lov. Ved slik oppsigelse skal Fondet utpeke en annen forvalter så snart det er praktisk mulig. Oppsigelsen har i slike tilfeller virkning fra det tidspunkt Fondet utpeker en annen forvalter.

10.5 Ved oppsigelse av Forvaltningsavtalen før Fondets avvikling skal Forvalter ha rett til å kreve at "Swiss Life" ikke lenger inngår i Fondets, eller underliggende investeringers, navn. Slik endring skal gjøres senest ti virkedager etter krav fra Forvalter.

11 ENDRINGER

Forvalter er underlagt bestemmelser i, og i medhold av, AIF-loven. For det tilfellet at AIF-loven eller annen lov som kommer til anvendelse på Forvalterens virksomhet på noe tidspunkt stiller strengere krav til Forvalter og Forvalters virksomhet enn det som følger av Forvaltningsavtalen, skal Forvaltningsavtalen endres slik at den blir i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i, eller i medhold av, AIF-loven eller annen anvendelig lovgivning. For det tilfellet at AIF-loven eller annen lov som kommer til anvendelse på Forvalterens

virksomhet på noe tidspunkt stiller mindre strenge krav til Forvalter og Forvalters virksomhet enn det som følger av Forvaltningsavtalen, kan Forvaltningsavtalen endres slik at den blir i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler, i eller i medhold av, AIF-loven eller annen anvendelig lovgivning. Slike endringer i Forvaltningsavtalen skal ikke få innvirkning på Forvaltningsavtalens forretningsmessige vilkår til ugunst for Partene så langt lovgivningen åpner for det.

12 DELVIS UGYLDIGHET

Dersom deler av Forvaltningsavtalen i rettskraftig avgjørelse kjennes ugyldig eller settes til side på annet grunnlag, skal Forvaltningsavtalen for øvrig fortsatt gjelde etter sin ordlyd mellom Partene.

13 TVISTER

13.1 Forvaltningsavtalen skal være underlagt norsk rett.

13.2 Enhver tvist som måtte oppstå i tilknytning til Forvaltningsavtalen skal søkes løst ved forhandlinger mellom Partene. Kommer ikke Partene til enighet kan hver av dem bringe saken inn for de ordinære domstoler for avgjørelse med Oslo tingrett som avtalt verneting.

* * *

* * *

For Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS

For Swiss Life Asset Managers Funds AS

For Oppdragsgiver



Navn: ERIK FORTHUN

Stilling: STYREMEDLEM

For Forvalter



Navn: O.C. NORHEIM

Stilling: STYRELEDER

VEDLEGG 1 – KONTAKTPERSONER

Forvalters kontaktpersoner

Ove Christian Norheim

Haakon VIIIs gate 1, postboks 1207 Vika, 0110 Oslo

Telefon: +47 23 11 58 88

Epost: ove.norheim@swisslife-am.no

Andreas Sagbakken

Haakon VIIIs gate 1, postboks 1207 Vika, 0110 Oslo

Telefon: +47 97 71 49 50

Epost: andreas.sagbakken@swisslife-am.com

Fondets kontaktpersoner:

Axel Wroll-Evensen

Haakon VIIIs gate 1, postboks 1207 Vika, 0110 Oslo

Telefon: +47 23 11 58 88

E-post: axel.wroll-evensen@swisslife-am.no

VEDLEGG 2 – FULLMAKTER TIL FORVALTER

I tilknytning til Forvaltningsmandatet gis Swiss Life Asset Managers Funds AS, organisasjonsnummer 891 055 722 ("**Forvalter**"), følgende fullmakter fra Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS, organisasjonsnummer 932 048 779 ("**Fondet**"):

1. Handels- og oppgjørsfullmakt

Forvalter gis fullmakt til, innenfor Forvaltningsavtalen og Forvaltningsmandatet, å tegne Fondet for aksjer som utstedes i emisjoner i Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS, for det beløp Fondet i emisjonenes bestillingsperiode har tilgjengelig.

2. Fullmakt vedrørende bankkonti mv.

Forvalter gis fullmakt til å opprette og avslutte alle bankkonti i Fondets navn for å forestå en effektiv forvaltning i henhold til gjeldende Forvaltningsmandat.

3. Fullmakt til å representere Fondet i selskapsorganer og lignende

Forvalter gis i forbindelse med Forvaltningen fullmakt til å representere Fondet på selskapsmøter, generalforsamlinger, ekstraordinære generalforsamlinger, selskapsmøter, deltakerråd, obligasjonsmøter eller tilsvarende organer og forsamlinger for å ivareta Fondets eierrettigheter.

4. Fullmakt til å administrere utdelinger fra Fondet

Forvalter gis fullmakt til å administrere utdelinger (herunder i form av utbytte eller som følge av kapitalnedsettelse, og både som kontant- og tingsutdeling) fra Fondet til aksjonærene.

5. Rett til delegering

Forvalteren gis fullmakt til å etter eget skjønn utpeke underrepresentanter til å på sine vegne utøve fullmaktene som er gitt i punkt 1-4 ovenfor.

VEDLEGG 3 – HONORARER

1. Forvaltningshonorar

Fondet skal yte til Forvalter et årlig fast forvaltningshonorar ("**Forvaltningshonorar**") på 0,15 % p.a. av et beregningsgrunnlag.

I Fondets Investeringsperiode (som definert i Prospektet utarbeidet i forbindelse med første emisjon) skal beregningsgrunnlaget tilsvare total brutto innbetalt egenkapital (inkludert aksjonærlån) til enhver tid i Fondet.

Forvaltningshonoraret skal betales forskuddsvis for resten av det inneværende året og finne sted umiddelbart etter at en innbetaling er registrert på Fondets konto. For eksempel utløser en innbetaling av egenkapital på NOK 10 millioner 31. mars 2024 et Forvaltningshonorar på $\text{NOK } (9/12) * 10 \text{ millioner} * 0,15 \% = \text{NOK } 11.250$ som forfalt til betaling 31. mars 2024.

Etter utløpet av Fondets Investeringsperiode skal beregningsgrunnlaget tilsvare Fondets samlede verdijusterte egenkapital per 31. desember foregående år. Betaling av Forvaltningshonoraret skal da finne sted årlig og forskuddsvis innen 31. mars hvert år. Dersom Fondet gjennomfører en økning i innbetalt egenkapital skal beregningsgrunnlaget økes tilsvarende. Betaling av økning i Forvaltningshonorar som følger av slik økning skal foretas på samme måte som beskrevet i avsnittet ovenfor.

2. Tilretteleggingshonorar (markedsføring)

Fast emisjonstilretteleggingshonorar: Fondet skal yte til Forvalter et fast vederlag på 0,5 % av brutto tegningsbeløp i enhver emisjon i Fondet for dekning av kostnadene knyttet til den aktuelle emisjonen.

3. Tegningshonorar

Forvalter kan kreve et tegningshonorar fra den enkelte bestiller på inntil 2 % av tegningsbeløpet som angitt i tabellen nedenfor:

Tegningsbeløp		Sats
Fra	Til	
NOK 100.000	NOK 2.499.999	2,00 %
NOK 2.500.000	NOK 4.999.999	1,50 %
NOK 5.000.000 >	NOK 9.999.999	1,00 %
NOK 10.000.000 <		0,50 %

VEDLEGG 4 – PERSONVERN

1. Personvern

- 1.1 Forvalteren forplikter seg herved til å overholde alle sine forpliktelser som databehandler i henhold til Personvernforordningen (som definert nedenfor) ("**Databehandler**"), herunder, men ikke begrenset til, de relevante forpliktelsene som er uttrykkelig fremgår i Forvaltningsavtalen.
- 1.2 Forvalteren skal opptre som Databehandler og skal kun behandle Personopplysninger (som definert nedenfor) i forbindelse med utførelse av Tjenester til Fondet som beskrevet i Forvaltningsavtalen og hele dens varighet.
- 1.3 Typen informasjon om en identifisert eller identifiserbar fysisk person ("**Personopplysninger**") som vil bli behandlet av Forvalteren, kan omfatte navn, bostedsadresse, e-postadresse, fødested, fødselsdato, bankkontoopplysninger og opplysninger om Investorens investeringsaktivitet. Slike Personopplysninger kan være knyttet til individuelle investorer i fondet eller en investors tilknyttede personer, for eksempel styremedlemmer, forvaltere, ansatte, representanter, aksjonærer eller reelle rettighetshavere.
- 1.4 Forvalteren vil yte all rimelig bistand til fondet for å imøtekomme eventuelle forespørsler fra investorer om deres rettigheter som registrerte i henhold til personvernforordning (EU) 2016/679), som implementert i Norge ("**Personvernforordningen**").
- 1.5 Forvalteren skal gjøre tilgjengelig for Fondet all informasjon som er nødvendig for å påvise overholdelse av forpliktelsene som er fastsatt i artikkel 28 i personvernforordningen, og skal tillate og bidra til revisjoner, herunder inspeksjoner, som utføres av Fondet eller en annen revisor på fullmakt fra Fondet.
- 1.6 Hver part skal bære sine egne kostnader i forbindelse med revisjoner som Fondet ber om, men Forvalteren skal bære slike rimelige kostnader for Fondet dersom en revisjon avdekker et vesentlig brudd på sine databeskyttelsesforpliktelser i henhold til Forvaltningsavtalen eller gjeldende Personvernforordningen.
- 1.7 Forvalteren skal umiddelbart informere Fondet dersom en slik instruks som nevnt i punkt 1.5 etter Forvalterens vurdering er i strid med Personvernforordningen eller annen gjeldende lovgivning.
- 1.8 Forvalteren skal varsle Fondet uten unødig opphold etter å ha blitt kjent med et brudd på Personvernforordningen eller annen gjeldende lovgivning.
- 1.9 Forvalteren skal føre fortegnelser over sine databehandlingsaktiviteter i henhold til Forvaltningsavtalen og skal samarbeide med Datatilsynet og gjøre disse fortegnelsene tilgjengelige på forespørsel.
- 1.10 Alle Personopplysninger som Forvalteren oppbevarer skal slettes eller returneres til Fondet når Forvaltningsavtalen opphører, med mindre gjeldende lov krever at Forvalteren beholder slike Personopplysninger i en bestemt periode.

2. Sikkerhetstiltak for behandling av personopplysninger

- 2.1 Forvalteren skal treffe alle nødvendige tiltak for å sikre behandlingen som beskrevet i artikkel 32 i Personvernforordningen.
- 2.2 Forvalteren skal sørge for at alle ansatte, medarbeidere eller representanter som er autorisert til å behandle Personopplysningene, har forpliktet seg til konfidensialitet eller er underlagt en særskilt lovbestemt taushetsplikt.

- 2.3 Forvalter skal iverksette egnede tekniske og organisatoriske tiltak for å sikre et sikkerhetsnivå som står i forhold til risikoen, tar hensyn til det aktuelle tekniske nivået, implementeringskostnadene og behandlingens art, omfang, sammenheng og formål, samt risikoen for varierende sannsynlighet og alvorlighetsgrad for fysiske personers rettigheter og friheter.
- 2.4 Spesielt der behandlingen innebærer overføring av data over et nettverk, skal Forvalteren treffe alle egnede sikkerhetsmessige, tekniske og organisatoriske tiltak mot utilsiktet tap eller ødeleggelse av Personopplysninger og mot alle andre ulovlige former for behandling av Personopplysninger.
- 2.5 Forvalteren forplikter seg til å opprettholde et omfattende informasjonssikkerhetsprogram som er rimelig utformet for å beskytte Fondets og dets investorers data som er i Forvalterens besittelse.
- 2.6 Forvalteren vil gi all rimelig assistanse til Fondet for å sikre overholdelse av forpliktelsene angitt i artikkel 32 til 36 i Personvernforordningen.

3. Forvalterens overføring av Personopplysninger

- 3.1 Forvalteren kan kun overføre Personopplysninger utenfor EØS (a) med Fondets skriftlige samtykke, eller (b) der det kreves i henhold til gjeldende lov.
- 3.2 Enhver slik overføring av Personopplysninger fra Forvalteren kan bare skje:
- (a) til en jurisdiksjon som er gjenstand for en bindende avgjørelse fra Europakommisjonen om at den aktuelle jurisdiksjonen sikrer et tilstrekkelig beskyttelsesnivå for Personopplysninger;
 - (b) på grunnlag av standard kontraktsklausuler for overføring av Personopplysninger i relevante avgjørelser vedtatt av Europakommisjonen fra tid til annen; eller
 - (c) på annen måte i samsvar med (og underlagt passende garantier i henhold til) Personvernforordningen.
- 3.3 Forvalteren skal holde Fondet og Fondets Investorer skadesløse mot, og holde dem skadesløse fra, ethvert ansvar, tap, krav, kostnader, skader, straff, bøter, forpliktelser eller utgifter av enhver art (herunder rimelige gebyrer og advokatutgifter) som kan oppstå i forbindelse med eller som følge av enhver overføring av Personopplysninger fra Forvalteren til enheter utenfor EØS.

DEPOSITARY AGREEMENT

between

Swiss Life Asset Managers Funds AS
Org. no. 891 055 722
(**"Manager"**),

Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS
Org. no. 932 048 779
(the **«AIF»**)

and

View Procurator AS
Org. no. 934 560 892
(the **"Depositary"**)

1. THE CONTRACTING PARTIES

The Manager is authorised to manage alternative investment funds (**"AIF"**), cf. Act on management of alternative investment funds dated 20 June 2014 no. 28 (the **"AIF Act"**) section 2-2 first paragraph.

The Depositary is an institution authorised as an accounting firm, offering depositary functions as additional service, cf. the AIF Act section 5-2 and the regulations to the Act on management of alternative investment funds dated 26 June 2014 no. 877 (the **"AIF Regulations"**) section 6-1 first paragraph. The Depositary is subject to supervision by the Financial Supervisory Authority of Norway [Finanstilsynet].

The Manager, the AIF and the Depositary have within the scope of and as regulated by the AIF Act and the AIF Regulations entered into this Depositary Agreement.

2. BACKGROUND

The AIF Act chapter 5 contains provisions relating to the Depositary of AIFs. The Act stipulates that a Depositary shall be appointed for each AIF, with specified functions and tasks relating to the safe-keeping of the AIF's assets and the monitoring of the Manager's administration of the AIF's assets. The relationship between the AIF and/or its Manager and Depositary shall be regulated in a written agreement.

Detailed rules concerning the contents of the Agreement and the Depositary's monitoring obligations are laid down in the Commission Delegated Regulation (EU) No. 231/2013 (the **"Regulation"**) which supplements the Directive 2011/61/EU of the European Parliament and of the Council (the **"Directive"**). The Regulation is applicable in Norway as Norwegian regulations pursuant to the AIF regulation section 8-1.

3. THE CONTENTS OF THE AGREEMENT

This Agreement includes:

- The Depositary Agreement
- The Annexes:
 1. Contact persons
 2. Service Level Agreement (SLA)
 3. Remuneration

collectively referred to as the «Agreement». In the event of conflict between the Depositary Agreement and any of the Annexes, the Annex shall prevail.

4. THE TASKS OF THE DEPOSITARY

4.1 Verification of ownership to assets

Based on information received from the AIF, the Manager or other external source of information, the Depositary shall verify and maintain a record of the AIF's ownership to assets.

As part of the supervision of the AIF's ownership to the AIF's assets, the Depositary shall:

- a) Without undue delay have access to all relevant information in order to verify the right of ownership and to perform record-keeping duties of the AIF's assets
- b) At all times, have in its possession all necessary and reliable documentation of the AIF's ownership to assets
- c) Maintain a record of those assets to which it is verified that the AIF is the owner:
 - i. Register the asset and its nominal value
 - ii. At all times be able to provide an up-to-date inventory of the AIF's assets including their respective nominal value
- d) Ensure that procedures are established to secure that there is no transfer of ownership to assets without the Depositary being informed. The Depositary shall have access to information directly from any third party having transacted with the AIF
- e) Oversee that the Manager has suitable procedures to secure that the assets of the AIF are in fact registered in the name of the AIF
- f) Reconcile its own record with that of the Manager's

The tasks set out above shall apply equally to assets owned by legal or financial structures established by the AIF, or established by the Manager on behalf of the AIF, with the aim to invest in these assets, and which are controlled directly or indirectly by the AIF.

4.2 Review

The Depositary shall review the following:

- a) The AIF's cash flows, that payments made by investors in connection with subscription of shares are indeed received and that all cash of the AIF has been booked in cash accounts opened in the name of the AIF or in the names of the

Manager or the Depositary on behalf of the AIF. The accounts shall be opened in an institution as set out in the Securities Trading Regulations section 9-18 first paragraph litras (a) – (c) or, if in countries outside the EEA, in a similar entity subject to regulations and supervision for the protection of the customer's assets.

- b) That (original) sales, issuances, repurchases, redemptions and deletions of shares in the alternative investment fund are in accordance with applicable law, the AIF's statutes and other incorporation documents.
- c) That the share value is calculated according to law, regulations and the AIF's statutes and other incorporation documents.
- d) That considerations for transactions are remitted to the AIF within generally accepted time limits.
- e) That the AIF's income is applied in accordance with law, regulations and the AIF's statutes and other incorporation documents.

In the event that the Depositary finds that an instruction from the Manager, cf. section 6-5 of the AIF regulations, is not in accordance with law, regulations or the AIF's statutes, the Manager shall be notified, and if the situation has not been remedied within a reasonable period of time, the Depositary shall notify the Financial Supervisory Authority of Norway about it.

The Depositary shall carry out sufficient reviews to ensure that no handling of the AIF constitutes a violation of law, regulations or the AIF's statutes. The reviews shall be carried out in a manner and with such frequency that the Depositary gains a reasonable level of assurance that the management of the AIF is in accordance with law, regulations and the AIF's statutes. Specifications of these reviews are detailed in Annex 2.

The Depositary decides the level of the review – both the frequency and the extent, cf. Annex 2 to the Agreement.

4.3 Inconsistency report

The Depositary shall by the end of each quarter report the results of its reviews to the Manager. All circumstances that have caused a notification to the Manager of potential breach, shall be reported. The reporting shall be made for each AIF separately and shall be available at the latest four weeks after the expiry of each quarter, except the second quarterly report, which shall be available at the latest eight weeks after the expiry of the quarter.

5. THE MANAGER'S OBLIGATIONS

5.1 In general

The Manager shall at all times fulfill its obligations pursuant to the AIFM legislation and otherwise cooperate so that the Depositary may exercise its monitory functions as efficiently as possible.

5.2 Documentation and information

The Manager shall:

- a) When the Agreement is entered into and at all times thereafter, give the Depositary all relevant documentation and information, including documentation

and disclosures from third parties, which are necessary in order for the Depositary to exercise its tasks under the Agreement. The documentation shall be submitted without undue delay in the format that has been agreed with the Depositary, including, but not limited to:

- i. incorporation documents and statutes for the AIFs that are regulated by the Agreement,
 - ii. prospectus or other similar or equivalent marketing documents for the AIFs that are regulated by the Agreement,
 - iii. contracts of material significance, including management agreement and investment advisory agreement,
 - iv. relevant legal opinions, audited accounts and audit reports and other relevant reports made by consultants or professional advisers
 - v. the Manager's relevant written correspondence with the Financial Supervisory Authority of Norway
- b) Ensure that the Depositary is continuously informed about changes of relevance to the Depositary's monitoring function. The procedure for this is described in detail in Annex 2.
- c) Upon request, make available to the Depositary all necessary and relevant documentation and render necessary assistance insofar as this is not in conflict with law or regulations laid down pursuant to law.
- d) Upon request, allow the Depositary access to its office premises to inspect the Manager's own business.

5.3 Information to third parties

Upon the appointment of Depositary, the Manager shall immediately:

- a) inform the investors in the AIF,
- b) inform all the relevant banks, brokers, counterparties, paying agents, placement agents, advisers, auditors and other relevant third parties about the appointment of the Depositary, and
- c) instruct them to give the Depositary all information required in order for the Depositary to fulfill its obligations under the Agreement, hereunder to facilitate online access for the Depositary where such is necessary or expedient.

The Manager must ascertain on an ongoing basis that all relevant third parties are instructed according to item b) above. The Manager must ensure that the required contractual basis exists for the Manager to instruct the relevant third parties to submit information to the Depositary.

The Manager agrees that the Depositary may on its own initiative collect all information that is available from any counterparties/third parties, on an ad hoc basis as well as regularly. The Manager is obligated to contribute to make the collecting of such information possible. The Depositary shall inform the Manager when information is collected from third party, except information collected from public registries and information gathered under general powers of attorney given to the Depositary by the AIF/the Manager.

5.4 Special notification

The Manager shall notify the Depositary before any changes are made in the AIF's statutes, investment policy, investment strategy or any other changes in the AIF which may have consequences for the management of the AIF. The notification shall be given at the latest four weeks prior to the date that the change shall be effective. The Depositary shall without undue delay and in return notify the Manager if the suggested change shall have consequences of material significance for this Depositary Agreement.

The Manager shall give the Depositary advance notice before the AIF or the Manager on behalf of the AIF form new legal structures with the object to invest in assets, and which will be controlled directly or indirectly by the AIF. The notification shall be given at the latest two weeks prior to the formation date of the legal structure. The Depositary shall without undue delay and in return give notice to the Manager if the formation of such legal structure shall have consequences of material significance for this Depositary Agreement.

6. INCONSISTENCY MEASURES – ESCALATION PROCEDURE

If the Depositary in its reviews discloses circumstances which may reasonably be assumed to constitute a breach of law, regulations or the AIF's statutes, a written notice shall be sent to the Manager.

The Manager shall be given a time limit that is reasonable but not longer than required, to explain or remedy the circumstances.

If the Manager does not remedy the circumstances within the fixed time limit, the Depositary shall in cooperation with the Manager and/or the AIF attempt to correct the breach, if this is deemed to be the best solution for the investors.

Infringements will be reported to the Financial Supervisory Authority of Norway pursuant to the legal and regulatory provisions applicable at the time or other guidelines laid down by the Financial Supervisory Authority of Norway. The Depositary may also revoke the Agreement, cf. clause 14 below.

The Manager shall give the Depositary the names of the Manager's representative and the AIF's representative to be contacted upon implementation of the escalation procedures.

7. TRANSFER AND OUTSOURCING

This Agreement cannot be transferred without the consent of the other parties.

The Depositary may if exercising due care and adequate monitoring, assign the function of verifying the ownership of the AIF's assets to a third party. Such third party shall fulfill the requirements pursuant to the Norwegian implementation of the Directive's Article 21 no. (11) litra (d).

Each Party to this Agreement shall disclose to the other parties the identity of any assignees and their authority and upon request disclose the criteria used to select the third party and which measures are taken to supervise and monitor the assignee.

8. TRANSPARENCY AND VERIFICATION

The Manager undertakes for the duration of this Agreement to allow the Depositary access to all required information, hereunder information from third parties acting on behalf of the AIF or the Manager, to facilitate the implementation of ongoing monitoring and follow-up as provided for in this Agreement.

At the appointment of a prime broker ("primærmegler"), the Manager shall ensure that the prime broker executes and makes available to the Depositary a statement that meets the requirements of the Regulation's Article 91.

The Depositary shall upon request submit to the Manager any information required in order for the Manager to verify the Depositary's fulfilment of its obligations under this Agreement.

9. REMUNERATION

Provisions for remuneration is set out in Annex 3 to the Agreement.

10. AMENDMENTS TO THE AGREEMENT

Amendments to the Agreement may be demanded if necessitated by the authorities' order or pursuant to law.

11. CONFIDENTIALITY

The employees of the Depositary have an obligation of confidentiality relating to knowledge they acquire in their work concerning the circumstances of others, unless otherwise specifically regulated in law or regulations laid down in pursuance of law. This obligation of confidentiality applies to any person that performs a job or an assignment for or has a position of trust in the Depositary, even if such person is not employed by the Depositary. The obligation of confidentiality shall continue to apply after a termination of this Agreement and regardless of the cause of the termination.

The Depositary is obliged to execute instructions for the handling of any confidential information. The Manager may at all times request information from the Depositary to ensure that the obligation of confidentiality is complied with.

The obligation of confidentiality shall not prevent the Financial Supervisory Authority of Norway's right to gain access to relevant documents and information.

12. LIABILITY

The Depositary is liable for any loss the AIF or its investors have suffered as a consequence of the Depositary's negligence or willful misconduct of its obligations pursuant to the AIF Act, cf. the AIF Act section 5-4 third paragraph.

The Depositary's liability towards the AIF or its investors shall not be diminished by any delegation of depositary functions to a third party that the Depositary may chose to do.

The Depositary is under no circumstance liable for any loss of income or indirect loss that the Manager may suffer as a consequence of obligations under this Agreement.

The Manager shall indemnify the Depositary for all claims directed against the Depositary based on the Depositary's lack of attending to supervisory obligations pursuant to the AIF Act and their specification in this Agreement, unless it may be ascertained that the claims are caused entirely by the Depositary's negligent acts or willful misconduct and that the claim has arisen independent of any action by the Manager.

13. MONEY LAUNDERING

Both the Depositary and the Manager are subject to the Act of 6th March 2009 no. 11 on measures to combat money laundering and the financing of terrorism, etc. (the Money Laundering Act). Both parties are expected to fulfil their obligations pursuant to the Money Laundering Act.

14. TERMINATION AND CANCELLATION

The Agreement are valid and applicable until the parties together terminates it.

Alternatively, the Agreement may be terminated by the Manager or the Depositary as set out below.

The Manager may terminate the Agreement with a six months written notice, counting from the date of the notice.

The Depositary may terminate the Agreement with six months written notice, counting from the date of the notice. If the Manager has given notice of or implemented changes pursuant to this Agreement's clause 5.4 first paragraph which will have material consequences for this Depositary Agreement, the Depositary may terminate the Agreement with one month's written notice.

In the event of material breach of contract by one of the parties, the Agreement may be terminated with immediate effect.

For the Manager or the AIF, the following shall always mean material breach of contract on the part of the Depositary:

- a) The Depositary initiate public debt settlement proceedings, stops its payments or are being subjected to bankruptcy proceedings, or
- b) The Depositary's authorisation to act as a Depositary is withdrawn or notification of withdrawal has been given.

For the Depositary, the following shall always mean material breach of contract on the part of the Manager:

- a) The Manager initiate public debt settlement proceedings, stops its payments or are being subjected to bankruptcy proceedings, or
- b) The manager's authorisation to act as a Manager of an AIF is withdrawn or withdrawal is notified.
- c) In circumstances as set out in article 6 which are not explained, remedied (or cannot be remedied) within the time limit fixed in the notification as specified in article 6.
- d) The Manager omits to give the Depositary such documentation and/or information that are required in order to exercise the Depositary functions under this Agreement, including documentation and information from third parties.

In the event of termination or cancellation the Manager shall as soon as possible upon receipt of termination or cancellation notice enter into a new depositary agreement and

submit a signed agreement to the Depositary. The Manager shall give the Depositary necessary instructions relating to the transfer of the AIF's entire portfolio to the new depositary. The Depositary shall render all required assistance in such transfer.

The change of Depositary shall be registered with the Financial Supervisory Authority of Norway.

15. EFFECTIVE DATE

This Agreement shall enter into force on the date that the AIF is established and the first share issue after the incorporation of the company has been completed.

16. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

This Agreement shall be governed by Norwegian law.

Any dispute arising from this Agreement shall be sought to be amicably settled between the Parties. If such dispute cannot be settled amicably between the Parties, such dispute shall be brought before the Norwegian courts of law and Oslo District Court shall be the legal venue.

Place/Date

Oslo, 29.04.2024

Swiss Life Asset Managers Funds AS

Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS

Manager

AIF

View Procurator AS

Depositary

Annex 1 to the Depositary Agreement – Contact persons

Contact persons at Swiss Life Asset Managers Funds AS:

Fredrik Holter – fredrik.holter@swisslife-am.com

Andreas Sagbakken – andreas.sagbakken@swisslife-am.com

Contact persons at VIEW Procurator AS:

Anne Aspelin – depotmottaker@viewledger.com

Nina Altermark – depotmottaker@viewledger.com

Benedicte Olsen - depotmottaker@viewledger.com

Place/Date

Oslo, 29.04.2024

Swiss Life Asset Managers Funds AS

Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS

Manager

AIF

View Procurator AS

Depositary

Annex 2 to the Depositary Agreement – Service Level Agreement (SLA)

Introduction

This SLA constitutes Annex no 2 to the Depositary Agreement for the Alternative Investment Fund (AIF), entered into between the Manager, the AIF and the Depositary (as defined in the Depositary Agreement page 1).

This Annex contains a description of how the Depositary shall exercise its obligations pursuant to the Act on Alternative Investment Funds (the AIF Act) with appurtenant regulations and how the Manager/the AIF shall assist the Depositary so as to enable the Depositary to exercise its functions in an efficient manner.

The affiliation to the Depositary Agreement

This Annex 2 supplements and constitutes an integral part of the Depositary Agreement. In the event of conflict between this Annex 2 and the Depositary Agreement, Annex 2 shall prevail.

Formats to be used in the information exchange regulated in this Annex 2

Specifications of formats to be used in the information exchange will be agreed in more detail between the Manager/the AIF and the Depositary.

The Depositary's reviews

Monitoring cash and cash flows (covers the procedures nos 4 and 5)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Ensure that the bank account is opened in the AIF's name or in the Manager's name on behalf of the AIF	X				X
Ensure that the bank account is opened with a central bank or credit institution within the EEA-area which is authorised pursuant to the Directive 2006/48/EF or a bank authorised outside the EEA-area which is subject to regulation and oversight for the protection of customer funds	X				X
Evaluate and verify the Manager's routines and procedures for reconciliation of cash flows					X
Monitor inconsistency revealed in the reconciliation of cash and ensure that the inconsistency is corrected by the Manager				X	
Verify that all opened cash accounts are included in the reconciliation procedures both at the Manager's and at the Depositary's					X
Monitor the cash flows with particular attention to transactions that may be inconsistent with the operations of the AIF			X		
Based on random selection, verify that payments received and payments made are in accord with the underlying documentation. All transactions of material significance shall be checked. The random selection shall be made at unpredictable dates		X	X		

Registration of assets and verification of ownership (covers procedure no 3)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Register the AIF's assets (with the exception of cash) Except for cash funds, the AIF has the following assets: – Shares or units in other companies – Loans to other companies	X	X			
Verify the proprietary rights to the AIF's assets (inspection of right of ownership)	X	X			
Verify the proprietary rights to underlying material assets («Material asset» means the company's main investment based on the fund's investment mandate)	X	X			
Collect the annual accounts and the auditor's report, and numbered letters from the auditor, if any, for companies that have the ownership right of the main investment					X
Ensure that the Manager has procedures to secure that the AIF's assets are not transferred without the Depositary being informed about the transaction	X				X
Ensure that the Manager has procedures to secure that the Depositary is allowed access directly from any relevant third party to the documentation of the transactions. This includes ensuring that the Manager/the AIF have procedures for entering into agreements with any relevant third party concerning the disclosure of information to the Depositary	X				X
Based on random selection, verify that the Manager has entered into agreements with third parties for the provision of information to the Depositary					X

Ensure that the Manager has procedures to verify that the assets acquired by the AIF are registered in the AIF's name	X				X
Reconcile the Manager's registration/record of the AIF's assets against the Depositary's own registration				X	
Reconcile the assets of the funds against the Depositary's own registration				X	

Particular review of subscription (covers procedure no 6)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that all payments received from the investors in connection with the subscription of units or shares have been received and entered in the books on the AIF's accounts		X			

Review of sale, emission, repurchase, redemption and deletion (covers procedure no 7)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Sale:					
• Ensure that the Manager has suitable procedures for the sale of the AIF's shares/units in the secondary market	X				X
• Ensure that the procedure secures compliance with relevant regulations (statute provision for the consent of board of directors)	X				X
• Ensure that the Manager regularly evaluate the procedure and its expediency					X
• Based on random selection, verify that the procedure is effective					X

Emission/issue: • Ensure that the Manager has suitable procedures for the handling of emissions/ equity instruments issue • Verify that the procedure secures compliance with the relevant regulations (laws, statutes and other incorporation documents) • Ensure in particular that the procedure secures that a reconciliation is carried out of the total amount ordered against the subscription proceeds • Ensure in particular that the procedure secures that a reconciliation is carried out of received subscription proceeds against the number of issued shares/units multiplied with the subscription value • Ensure that the Manager evaluates on a regular basis the procedure and its expediency • Verify that the procedure is carried out efficiently by reconciliation of the total amount ordered against number of issued shares/units multiplied with the subscription value • Ensure that there is a correlation between the Manager's valuation and the subscription value	X X X X	X The review is carried out at every emission X			X X X X X
Redemption: • Ensure that the Manager has suitable procedures for the redemption of the AIF's shares/units • Verify that the procedure secures compliance with relevant regulations (laws, statutes and other incorporation documents)	X X				X X

• Ensure in particular that the procedure secures that a reconciliation is carried out of the total redemption order against the redemption proceeds	X				X
• Ensure in particular that the procedure secures that a reconciliation is carried out of paid redemption proceeds against the number of redeemed shares/units multiplied with the redemption value	X				X
• Ensure that the Manager regularly evaluate the procedure and its expediency					X
• Verify that the procedure is carried out efficiently by reconciliation of the paid redemption proceeds against the number of redeemed shares/units multiplied with the redemption value		X The review is carried out at every redemption			
• Ensure that there is a correlation between the Manager's valuation and the redemption value		X			
Dissolution and liquidation:					
• Ensure that the Manager has suitable procedures for the dissolution and liquidation of the AIF	X				X
• Verify that the procedure secures compliance with the relevant regulations (laws, statutes and other incorporation documents)	X				X
• Ensure in particular that the procedure secures that a reconciliation is carried out of the liquidation proceeds according to the final settlement/corporate documents against paid out liquidation proceeds	X				X

• Ensure that the Manager regularly evaluate the procedure and its expediency • Verify that the procedure is carried out efficiently by reconciliation of the paid out redemption proceeds against the number of deleted shares/units multiplied with the liquidation proceeds per share/unit		X The review is carried out upon dissolution			X
Ensure that there is consistency between the total number of shares/units in the book of shareholders/unit register/on account at the registrar's and the total number of shares/units in the AIF's annual accounts/periodic accounts					X

Review of Net Asset Value (NAV) (covers procedure no 8)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
• Verify that the Manager has suitable procedures for the valuation	X				X
• Ensure that the procedure secures compliance with laws and Fund documentationⁱ ○ Ensure that the valuation procedure is separated organisationally from the Manager's other business, hereunder the portfolio management ○ Ensure that the Manager through remuneration schemes and other measures compensates for conflicts of interest and prevents undue influence on the employees who carry out the valuation	X				X
	X				X
	X				X

- Verify that the procedure is carried out efficiently by establishing that the valuation is carried out in accordance with the published model for valuation - Verify that the publishing of the valuation is in accordance with the Management Agreement and any other document that regulate the publishing of the valuation				X Reviewed at every valuation X Reviewed at every valuation	
If the Manager has outsourced the valuation to a third party, the Depositary shall verify that the provisions in laws and regulations for such outsourcing are complied with		X Reviewed when outsourced			

Review of settlement dates (covers procedure no 9)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that payments for transactions made on behalf of the AIF are being received within generally accepted time limits for settlement		X			

Review of income/profit allocation (covers the procedure no 10)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that the dividend payment is within the dividend limitations and in accordance with any promises of dividend		X Reviewed at each dividend payment			X Reviewed yearly as a minimum
Verify that the payments of dividend from the AIF are correctly made		X Reviewed at each dividend payment			
Verify that the Manager initiates necessary measures to comply with any auditor's notes in the AIF's accounts					X

Review of investments and debt limitations Review of fees (covers procedure no 11)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that the AIF keeps within the investment restrictions to which it is subject pursuant to laws, regulations and Fund documentation ⁱ		X			
Verify that the AIF complies with the limitations of debt to which it is subject pursuant to laws, regulations and Fund documentation ⁱ		X			
Verify that the fees incurred by the AIF are within the framework laid down in the Fund documentation		X The review shall be carried out when fees are incurred			

General / overall reviews	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that the Manager annually carries out an internal control by reviewing the annual report relating to the exercising of internal control and the auditor's report					X

The Manager's obligations

Cash	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall disclose to the Depositary all bank accounts that belong to the AIF and bank accounts in the Manager's name whereby transactions are made on behalf of the AIF. The Depositary shall be informed of any opening of new bank accounts belonging to the AIF or in the name of the Manager, whereby transactions are made on behalf of the AIF	X And ongoing				
It is the Manager's obligation to ensure that the Depositary receives the necessary insight into accounts opened in the AIF's name and accounts opened in the Manager's name and whereby transactions are made on behalf of the AIF.	X And ongoing				

Ownership to assets	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall for each AIF make a complete record of the AIF's aggregate assets and send it to the Depositary. The Manager shall procure documentation that validates that the AIF is indeed the owner of the financial instruments or assets.	X				
The Manager shall continuously procure all relevant information that the Depositary requires in order to keep a record of assets that cannot be held in custody, and to verify the ownership to these assets and underlying material assets. The Manager is also obliged hereunder to procure all relevant information from third parties. Relevant information means inter alia documentation which the Depositary deems sufficient and necessary in order for it to verify such ownership		X			

If the Depositary deems it necessary in order for it to verify the ownership with sufficient degree of certainty, it is the Manager's obligation to procure, at its own expense, a legal opinion or similar confirmation to the effect that the asset in question is indeed registered in a correct manner and allows the ownership to be confirmed		X			
The Manager shall secure that all instructions and relevant disclosures in connection with the AIF's assets are forwarded to the Depositary, so the latter is enabled to exercise its own verification or reconciliation procedure.	X And ongoing				
The Manager shall secure that the Depositary receives information immediately, from the AIF itself, the Manager and/or the AIF's counterparties and relevant third parties concerning agreed transactions, hereunder any sale or purchase of assets and corporate events that result in the issuing of financial instruments (copy of sale note, confirmation or other documentation).		X			

Subscription/emissions	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that the Depositary receives information about payments made by or on behalf of investors in connection with subscription of units or shares in the AIF within the expiry of each business day when the Manager, the AIF or a third party who acts on behalf of the AIF receives such payments or orders from investor. The Manager shall ensure that the Depositary receives all other information that is relevant and required in order to verify that the payments are being entered on accounts that are opened in the name of the AIF or in the name of the Manager on behalf of the AIF.		X			

Sale, issue, repurchase, redemption and liquidation	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that the Depositary receives all required information about the procedures for each of the following types of events: • Transfer of the AIF's shares • Emissions • Redemption of the AIF's shares • Repurchase of the AIF's shares • Dissolution and liquidation of the AIF	X				X And upon changes of procedures
The Manager shall ensure that all instructions and relevant disclosures in connection with the above types of events are being forwarded to the Depositary, to enable the latter to exercise its own verification or reconciliation procedure		X			

Valuation	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that the Depositary receives all required information about the procedure for valuation.	X				X And upon changes in the procedure
The Manager shall ensure that all relevant disclosures in connection with the valuation are being forwarded to the Depositary, to enable the latter to exercise its own verification procedure.				X At each date of publication	

Settlement dates	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that all relevant disclosures in connection with the AIF's transactions, hereunder disclosures from third party, are being forwarded to the Depositary, to enable the latter to verify that the AIF receives settlement within generally accepted time limits for settlement		X			

Income/profit allocation	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that all disclosures concerning the auditor's reservations/remarks to the annual accounts are being forwarded to the Depositary					X
The Manager shall ensure that all relevant information in connection with the AIF's dividend payments, hereunder from third party, is forwarded to the Depositary, to enable the Depositary to verify that the dividend payments are precise and complete		X At every dividend distribution			

Investments and debt limitations Fees	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall document the financial instruments and other assets that the AIF may invest in, hereunder the markets and countries it may invest in, and the particular investment limitations that apply to the AIF. A presentation shall be produced of counterparties that the AIF may enter into agreements with and of third parties, if any, that exercise tasks on behalf of the AIF or the Manager	X And when changes are made				
The Manager shall document the type of fees that are permitted charged to the AIF and the applicable limitations	X				

Miscellaneous provisions	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall confirm that any third parties exercising tasks on behalf of the AIF or the Manager, have been evaluated and approved pursuant to the statutory requirements applicable to such third parties. The Manager shall forward to the Depositary the internal guidelines established in the company regarding the selection and follow-up of such third parties	X				
The Manager shall immediately send a copy of all correspondence between the Manager and the Financial Supervisory Authority of Norway, hereunder all reports/letters that the Manager sends to and receives from the Financial Supervisory Authority of Norway		X			

Place/Date

Oslo, 29.04.2024

Swiss Life Asset Managers Funds AS

Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS

View Procurator AS

Manager

AIF

Depositary

ⁱ Fund documentation means: prospectus, information memorandum, subscription or order forms, investor presentations, statutes, incorporation documents, shareholder's or corporate agreements etc., and any information that are presented to an investor prior to the subscription

Annex 3 to the Depositary Agreement – Remuneration

The Manager, the AIF and the Depositary have agreed to the following remuneration of the Depositary, to serve as payment for the work imposed on the Depositary by the Act on management of alternative investment funds and its regulations, the Depositary Agreement that the parties have agreed to and the Service Level Agreement in Annex 2 to the Depositary Agreement ("the Agreement").

1. INITIAL FEE

At the date that the Agreement enter into force, the AIF shall pay an initial fee to the Depositary of NOK 15.000.

2. FIXED ANNUAL FEE

The AIF pays a fixed annual fee to the Depositary of NOK 55.000, effective as of the date that the Agreement enters into force. The remuneration shall be paid in advance on the 1st day of each half year.

3. TRANSACTION FEE

For transactions/ incidents in the AIF, a payment of NOK 7.500 per transaction is made from the AIF to the Depositary. A transaction shall be defined as:

- Emission/issue of shares
Emission completed before the effective date of the Agreement, shall not be deemed a transaction in this regard.
- Purchase/sale of assets
Additional purchase in the same company shall not be deemed a transaction in this regard. The fact that there are a number of selling parties when the ownership to a share/unit is established, does not mean that the purchase is deemed more than one transaction. The sale of a shareholding/unit shall be defined as a transaction in this regard only when the ownership is reduced to zero.
- Redemption
- Dissolution and liquidation

The fee shall be paid quarterly and in arrears. The maximum transaction based fee payable for one calendar year is NOK 100.000, regardless of the number of transactions having been completed.

4. EXTRAORDINARY FEE

In addition to the fees specified above, the following fee may accrue:

- If the Depositary must initiate escalation procedure, cf. the Agreement's clause 6, the AIF shall pay to the Depositary NOK 1,550 for each hour spent in resolving the matter.

5. PRICES

The fee shall be adjusted each year on January the 1st in accordance with the consumer price index as per 15 October. In the event that the workload is significantly increased or reduced, both parties may request renegotiation of the annual fee.

If the AIF is dissolved, the agreed prices shall apply until the calendar month in which the major part of the capital is paid to the investors, has expired. Thereafter, the fees shall be reduced to reflect the remaining risk and obligations towards the investors in the AIF. The Manager is obliged to inform the Depositary without undue delay about any events that may result in planned or potential dissolution of the AIF.

The prices specified above are exclusive of value added tax and other public duties, hereunder duties and fees accruing as a result of non-payments or delayed payments.

Place/Date

Oslo, 29.04.2024

Swiss Life Asset Managers Funds AS

Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS

Manager

AIF

View Procurator AS

Depositary

MANAGEMENT AGREEMENT

BETWEEN

SWISS LIFE ASSET MANAGERS FUNDS AS

AND

SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2024 AS

Dated 17th of June 2024

TABLE OF CONTENT

1	SERVICES TO BE PROVIDED BY THE MANAGER.....	3
2	BOARD POSITIONS.....	5
3	FEES.....	5
4	CONFLICTS OF INTEREST.....	5
5	DELEGATION.....	6
6	ALTERNATIVE PROVIDER AND RECIPIENT OF TRANSACTION SERVICES.....	6
7	VALUATION.....	6
8	CONFIDENTIALITY.....	6
9	EXCLUSION OF LIABILITY AND INDEMNITY.....	7
10	COMMUNICATION.....	7
11	TERM.....	7
12	ASSIGNMENT AND VARIATION.....	7
13	SEVERABILITY.....	8
14	GOVERNING LAW, DISPUTE RESOLUTION.....	8
Schedule 1 – POWERS OF ATTORNEY TO THE MANAGER		
Schedule 2 – DATA PROCESSING		
Schedule 3 – FEES FROM THE FUND TO THE MANAGER		
Schedule 4 – CONTACT PERSONS		

THIS MANAGEMENT AGREEMENT (including appendices, the "**Agreement**") is dated 17th of June 2024 and made between:

- (1) Swiss Life Asset Managers Funds AS, a Norwegian limited company with registration number 891 055 722 and its registered address at Haakon Vlls gate 1, 0161 Oslo, Norway (the "**Manager**"); and
- (2) Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS, a Norwegian limited company with registration number 932 055 384 and its registered address at c/o Swiss Life Asset Managers Business Management AS, Haakon Vlls gate 1, 0161 Oslo, Norway (the "**Fund**").

The Manager and the Fund are jointly referred to as the **Parties**, and each as a **Party**.

INTRODUCTION

- (A) The Manager is an alternative investment fund manager authorised by, and under the supervision of, the Financial Supervisory Authority of Norway as a full scope licensed alternative investment fund manager in accordance with the Norwegian Alternative Investment Fund Management Act of 20 June 2014 no. 28 (as amended from time to time, the "**AIFM Act**") section 2-2 (1), (3) and (4) litra b and c.
- (B) The Fund is an alternative investment fund established for the principal purpose of carrying on the activities and affairs of an investor and in particular by investing within the commercial real estate sector in the Nordics (except Iceland).
- (C) The Fund hereby exclusively appoints the Manager to be the alternative investment fund manager of the Fund, and the Manager accepts such appointment, with effect from the date of this Agreement and on the further terms set out herein.
- (D) All capitalised terms not otherwise defined herein shall have the meaning attributed to them in the shareholders' agreement governing the Fund (the "**Fund Agreement**").

NOW IT IS HEREBY AGREED AS FOLLOWS:

1 SERVICES TO BE PROVIDED BY THE MANAGER

- 1.1 The Manager shall be the alternative investment fund manager of the Fund, and shall perform portfolio management, risk management (as defined in the AIFM Act) and valuation of the Fund's Assets (the "**AIFM Services**"). The Manager shall further provide transaction arrangement and other transaction services related to investments to be made or realised by the Fund (directly or indirectly) and shall procure that the Fund shall be presented with any relevant new investment opportunities within Swiss Life Asset Managers (the "**Transaction Services**"). In addition, the Manager will provide certain closing arrangement services in connection with each closing in the Fund (the "**Closing Services**", and together with the AIFM Services and the Transaction Services, the "**Services**"). For the avoidance of doubt, the appointment does not include business management of the Fund (Norwegian: "forretningsførsel").

- 1.2 The Manager shall perform the Services within the scope of the mandate set out in the Fund Agreement, and in accordance with the AIFM Act and other applicable legislation.
- 1.3 The Fund authorises the Manager to carry out any action which the Manager deems necessary in executing the Services, and the Manager is inter alia granted the power of attorneys set forth in Schedule 1.
- 1.4 As part of the Services, the Manager may, inter alia, as Manager and/or on behalf of the Fund:
- (a) monitor relevant markets and consider investment opportunities;
 - (b) resolve and execute new Investments, add-on Investments, realisations of Portfolio Companies and related financing decisions;
 - (c) prepare, or ensure preparation of, all necessary documents and agreements and execute any such agreements or documents;
 - (d) prepare portfolio management models and models for ongoing monitoring and valuation of the portfolio;
 - (e) propose distributions to the Investors for the Board;
 - (f) act as the Fund's representative in boards, shareholders meetings, partnership meetings and other forums where the Fund exercises ownership rights. All instructions, resolutions, votes, delegation etc. carried out by the Manager pursuant to the preceding sentence shall be based on the Manager's own assessment and best judgement in relation to the Fund's management mandate;
 - (g) collect, instruct and/or oversee reception of reports, updates, valuations, analyses and other relevant data regarding the portfolio;
 - (h) prepare such reports and information to the Fund, its Investors and the Financial Supervisory Authority as are required by the AIFM Act and/or the Fund Agreement, to the extent not prepared by the Business Manager, including quarterly reports suitable for distribution to the Investors;
 - (i) ensure that an agreement is entered into with the Depositary, prepare reports and provide necessary information to the Depositary;
 - (j) coordinate and ensure that due diligence investigations are conducted as deemed necessary by the Manager, and engage in contract negotiations on the Fund's behalf;
 - (k) procure such information and services from third parties as required for the Fund's portfolio management; and
 - (l) coordinate and effectuate further closings in the Fund in accordance with the Fund Agreement.
- 1.5 Authorisations to the Manager pursuant to this Agreement shall remain valid and in force until the earlier of (i) the date when they are revoked by the Board in writing; or (ii) the date this Agreement is terminated in accordance with clause 11.
- 1.6 The Manager acknowledges the terms of the Fund Agreement and the rights, duties and obligations of the Manager thereunder. The Manager further accepts that the Fund Agreement may be amended in accordance with its terms and the Board shall notify the Manager of any

such amendments that are relevant to the Manager. If the Manager has not notified the Fund otherwise within 15 Business Days from the date of any such notification, the Manager shall be deemed to have accepted the amendments.

- 1.7 The Manager shall act as a data processor and shall only process personal data for the purposes of performing the Services to the Fund, as further set forth in Schedule 2.
- 1.8 The Fund shall provide the Manager with any information that the Manager reasonably require in order to comply with its regulatory, tax and compliance obligations pursuant to applicable laws and regulations.

2 BOARD POSITIONS

- 2.1 The Manager shall provide qualified personnel (not necessarily persons employed by the Manager) to represent the Fund in relevant boards in relation to the management of the portfolio. Any director's fees shall not be deducted from the Management Fee.
- 2.2 The Manager has the right to declare itself disqualified in certain cases if the Manager deems it to be a conflict of interest by taking the relevant board position or participate in the consideration of a case between the Manager (or the Manager's employees) and the Fund, between the Fund and other customers of the Manager, or between the Manager and the Fund's Investors, cf. clause 4.1. The Manager shall notify the Fund of any such disqualification in writing.

3 FEES

- 3.1 For the services provided by the Manager in accordance with this Agreement, the Fund shall pay fees to the Manager as set out in Schedule 3.
- 3.2 The fees payable to the Manager are stated exclusive of VAT. If any such taxation is or becomes payable on any sum paid by the Fund to the Manager, the sum otherwise so payable shall be grossed up by such amount as will ensure that, after payment of any taxation charged on or in respect of such payment, there shall be left a sum equal to that which would otherwise be payable under this Agreement.
- 3.3 The Fund agrees that, to the extent that the Manager pays any expenses on behalf of the Fund as set out in the Fund Agreement, the Fund shall reimburse such expenses upon the Manager's request.

4 CONFLICTS OF INTEREST

- 4.1 The Manager is obligated to carry out measures to identify, handle and monitor conflicts of interest between the Manager (including the Manager's employees) and the Fund, between the Fund and other customers of the Manager, and between the Manager and Investors. The Manager shall ensure that its customer's interests – including the Fund's interests – take priority over the Manager's (hereunder the Manager's employees') interests.
- 4.2 The Manager is obligated to carry out its Services in accordance with applicable norms for good business practice (Norwegian: "*God forretningskikk*").

5 DELEGATION

- 5.1 The Manager may, to the extent permitted under the AIFM Act and other applicable legislation, appoint one or more delegate(s) or independent service provider(s) to perform certain functions and obligations within the Services. Notwithstanding such delegation, the Manager retains full responsibility for the Services. The Manager cannot delegate the portfolio management of the Fund.
- 5.2 If the Manager delegates any of its obligations under this Agreement the Manager shall ensure that the data protection obligations applicable to it under this Agreement are imposed on the relevant delegate in such a manner that the processing will meet the requirements of the European union data protection regime introduced by the General Data Protection Regulation (Regulation 2016/679), as implemented in Norway, as amended from time to time ("**Data Protection Legislation**").

6 ALTERNATIVE PROVIDER AND RECIPIENT OF TRANSACTION SERVICES

Without prejudice to the right to delegate under clause 5 above, the Manager may from time to time decide to have Transaction Services provided to the Fund or its Portfolio Companies or Investments by other members of the Group (such as Swiss Life Asset Managers Transactions AS) (each an "**Alternative Provider**") under separate agreement(s) between the Alternative Provider and the relevant recipient. In such case, the Manager shall ensure that the overall fees for Transaction Services payable by the Fund and/or its Portfolio Companies or Investments to the Manager and any Alternative Provider in the Group shall not exceed the fees otherwise payable for Transaction Services as set out in Schedule 3.

7 VALUATION

The Manager shall carry out valuation of the Investments as contemplated by the Fund Agreement and in accordance with the AIFM Act.

8 CONFIDENTIALITY

- 8.1 The Manager and its employees are subject to statutory confidentiality obligations, cf. the AIFM Act section 3-2 (5). The Manager and its employees shall (i) keep confidential information regarding the Fund that they obtain or receive under their service, and (ii) prevent third parties from gaining access to such information. The confidentiality obligation does not include publicly known information.
- 8.2 The Manager may disclose confidential information if the Manager is requested or required to do so by a regulatory authority, in compliance with legal or regulatory obligations, the regulations of any stock exchange authority, or by binding order of court or directive from a governmental authority.

9 EXCLUSION OF LIABILITY AND INDEMNITY

Exclusion of liability and indemnity in respect of the Manager and Covered Individuals shall be governed by clause 15 of the Fund Agreement, which shall be deemed to have been incorporated into this Agreement as between the Fund and the Manager.

10 COMMUNICATION

Notifications pursuant to this Agreement shall be made to the contact person and addresses set out in Schedule 4, as updated from time to time.

11 TERM

- 11.1 This Agreement shall come into force on the date hereof and shall continue until the date when this Agreement is terminated pursuant to any of the below provisions of this clause 11.
- 11.2 The Agreement may be terminated by the Fund in accordance with clauses 10.1 and 10.2 of the Fund Agreement, subject to the required consents from the Investors and satisfaction of the other requirements set forth in said clauses.
- 11.3 Either Party may terminate this Agreement if a Party by virtue of being party to the Agreement is deemed to be in breach (other than a negligible breach) of applicable law and such breach cannot be rectified by amending the Agreement appropriately. If the Agreement is terminated by the Manager pursuant to the preceding sentence, the Fund shall appoint another manager as soon as practically possible, and the termination shall have effect from the time the Fund has appointed another manager.
- 11.4 Other than pursuant to clauses 11.2 and 11.3, this Agreement may not be terminated by the Parties and shall continue to be binding until the Fund is terminated and all the remaining capital in the Fund is distributed to the Investors (deducting any amounts that the Manager is entitled to pursuant to this Agreement).

12 ASSIGNMENT AND VARIATION

- 12.1 This Agreement may not be assigned by any Party and may, subject to clause 12.2, only be varied through a written instrument executed on behalf of each Party.
- 12.2 The Manager is subject to regulations in, and pursuant to, the AIFM Act. In the case that such regulations impose stricter requirements on the Manager than this Agreement, this Agreement shall be amended to comply with such requirements. In the case that such regulations impose less strict requirements on the Manager than this Agreement, this Agreement may be amended to comply with such requirements. The aforementioned amendments of the Agreement shall not have any effect on the Agreement's commercial terms to the disfavour of the Parties (to the extent permitted by law).

13 SEVERABILITY

If any parts of this Agreement are found to be invalid or is set aside on other grounds in a final judgement, the remaining clauses of the Agreement shall remain in force between the Parties.

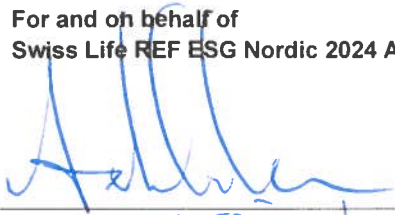
14 GOVERNING LAW, DISPUTE RESOLUTION

14.1 All matters arising out of or relating to this Agreement shall be governed by Norwegian law.

14.2 Any dispute, controversy or claim arising out of or relating to this Agreement shall be subject to the exclusive jurisdiction of the courts of Norway. Oslo shall be the exclusive venue for bringing suit.

* * *

For and on behalf of
Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS



Name: AUDISPEN MÜLLER

Position: Board Member

For and on behalf of
Swiss Life Asset Managers Funds AS



Name: OVE CHR. NORHEIM

Position: CEO

SCHEDULE 1 – POWERS OF ATTORNEY TO THE MANAGER

The following powers of attorney are given by Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS, registration number 932 055 384 (the "**Fund**"), to Swiss Life Asset Managers Funds AS, registration number 891 055 722 (the "**Manager**"):

1. Power of attorney to carry out transactions

The Manager is authorised to, within the Agreement and the management mandate described in this Agreement and in this Schedule 1, carry out transactions in all equity and debt instruments, hereunder financial instruments, with real estate as the underlying object in the Funds name plus carry out the settlement of all transactions, hereunder payments and disbursements from the Fund's bank accounts.

2. Power of attorney regarding bank accounts, etc.

The Manager is authorised to establish all bank accounts in the Fund's name which are necessary to carry out an effective investment management in accordance with the management mandate, and may manage and terminate these accounts, and the Manager is also authorised to establish securities accounts, including accounts in VPS, and Norwegian depot accounts in the Fund's name which are necessary to carry out an effective investment management in accordance with the management mandate, and may manage and terminate these accounts.

3. Power of attorney to represent the Fund in boards, etc.

The Manager is authorised to represent the Fund in shareholders' meetings, partnership meetings and other relevant organs to exercise, ensure and protect the ownership rights connected to the portfolio.

4. Power of attorney to administer distributions from the Fund

The Manager is authorised to administer distributions (whether in the form of dividends or capital contributions, in cash or in kind) from the Fund to the shareholders.

5. Right to appoint sub-representatives

The Manager is authorised to appoint sub-representatives to act on its behalf when carrying out any of the above powers of attorney.

SCHEDULE 2 – DATA PROCESSING

1. Data Protection

- 1.1 The Manager hereby undertakes to comply with all its obligations as a data processor under the Data Protection Legislation (as defined below) ("**Data Processor**"), including without limitation, the relevant obligations outlined expressly in the Agreement.
- 1.2 The Manager shall act as a Data Processor and shall only process Personal Data (as defined below) for the purposes of performing its Services to the Fund as described in the Agreement and for the duration of the Agreement.
- 1.3 The type of information relating to an identified or identifiable natural person ("**Personal Data**") that will be processed by the Manager may include names, residential addresses, email addresses, places of birth, dates of birth, bank account details and details relating to Investor investment activity. Such Personal Data may relate to individual Investors in the Fund or an Investor's affiliated individuals, such as its directors, trustees, employees, representatives, shareholders or beneficial owners.
- 1.4 The Manager will provide all reasonable assistance to the Fund in meeting any requests of Investors regarding their rights as data subjects under the European Union Data Protection Regime introduced by the General Data Protection Regulation (Regulation 2016/679), as implemented in Norway (as amended from time to time, and any current and future regulations promulgated thereunder) (the "**Data Protection Legislation**").
- 1.5 The Manager shall make available to the Fund all information necessary to demonstrate compliance with the obligations laid down in the Article 28 of the Data Protection Legislation and shall allow for and contribute to audits, including inspections, conducted by the Fund or another auditor mandated by the Fund.
- 1.6 Each Party shall bear their own costs in relation to audits requested by the Fund, however, the Manager shall bear such reasonable costs of the Fund if an audit reveals a material breach of its data protection obligations pursuant to the Agreement or of applicable Data Protection Legislation.
- 1.7 The Manager shall immediately inform the Fund if, in its opinion, such an instruction referred to in Clause 1.5, infringes the Data Protection Legislation or other applicable law.
- 1.8 The Manager shall notify the Fund without undue delay after becoming aware of a Personal Data breach.
- 1.9 The Manager shall maintain records of its processing activities under the Agreement and shall cooperate with the Office of the Data Protection Commissioner and make those records available to it on request.
- 1.10 All Personal Data held by the Manager shall be deleted or returned to the Fund upon the termination of the Agreement, unless applicable law otherwise requires such Personal Data to be retained by the Manager for a prescribed period.

2. Security measures for the processing of Personal Data

- 2.1 The Manager shall take all measures required regarding the security of processing as outlined in Article 32 of the Data Protection Legislation.
- 2.2 The Manager shall ensure that any of its employees, staff or representatives authorised to process the Personal Data have committed themselves to confidentiality or are under an appropriate statutory obligation of confidentiality.

- 2.3 The Manager shall implement appropriate technical and organisational measures to ensure a level of security appropriate to the risk, taking into account the state of the art, the costs of implementation and the nature, scope, context and purposes of processing as well as the risk of varying likelihood and severity for the rights and freedoms of natural persons.
- 2.4 In particular where the processing involves the transmission of data over a network, the Manager shall take all appropriate security, technical security and organisational measures against the accidental loss or destruction of Personal Data and against all other unlawful forms of processing Personal Data.
- 2.5 The Manager agrees to maintain a comprehensive information security program reasonably designed to protect the Fund's and its investors' data that is in the Manager's possession.
- 2.6 The Manager will provide all reasonable assistance to the Fund in order to ensure compliance with the obligations pursuant to Article 32 to 36 of the Data Protection Legislation.

3. Transfer of Personal Data by the Manager

- 3.1 The Manager may only transfer Personal Data outside of the EEA (a) with the written consent of the Fund; or (b) where required to do so under applicable law.
- 3.2 Any such transfer of Personal Data by the Manager may only take place:
 - (a) to a jurisdiction that is the subject of a binding decision by the European Commission that the jurisdiction in question ensures an adequate level of protection of Personal Data;
 - (b) on the basis of the standard contractual clauses for the transfer of Personal Data in relevant decisions adopted by the European Commission from time to time; or
 - (c) otherwise in accordance with (and subject to appropriate safeguards under) the Data Protection Legislation.
- 3.3 The Manager shall indemnify the Fund and the Investors of the Fund against, and hold them harmless from, any liabilities, losses, claims, costs, damages, penalties, fines, obligations, or expenses of any kind whatsoever (including reasonable fees and legal expenses) that may incur in connection with or arising out of any transfer of Personal Data by the Manager to entities located outside the EEA.

SCHEDULE 3 – FEES FROM THE FUND TO THE MANAGER

1. Management Fee

The Manager shall be entitled to receive a management fee from the Fund (the "**Management Fee**") equal to the following amounts (plus any VAT payable thereon):

- (a) from the First Closing Date until expiry of the Investment Period, 0.75 per cent p.a. of the Total Commitments (for the avoidance of doubt, calculated with effect from the First Closing Date also for Commitments subscribed by New Investors); and
- (b) thereafter, 0.75 per cent p.a. of NAV (as calculated per 31 December of the preceding year by the Manager).

The Management Fee shall be due and payable quarterly in advance, the first time on the First Closing Date (with the exception of any Management Fee payable by New Investors for the period from the First Closing Date until the Relevant Closing, which shall be payable in connection with the Relevant Closing).

2. Transaction Fee

The Manager shall be entitled to receive fees for Transaction Services equal to the following amounts (plus any VAT payable thereon) (the "**Transaction Fee**"):

- (a) **Fee upon acquisitions:** 1.00 per cent of the Gross Asset Value (as defined below) of the property asset being acquired multiplied with the equity percentage acquired by the Fund, provided the Fund and the Manager may agree on a different market-level fee if the project is a development or special situations project where gross asset value of the Asset at time of acquisition is not a suitable basis for the fee. The fees shall be borne directly or indirectly by the Fund, as further agreed in the individual case. If the Portfolio Company is charged a different fee by a Group Company than such fee as set out above in this sub-paragraph, the difference between such rate and the Fund's portion of the fee pursuant to this sub-paragraph, shall be settled between the Fund and the Manager (or Alternative Provider, as appropriate).
- (b) **Fee upon realisations:** 0.5 per cent of the Gross Asset Value of property asset being realised multiplied with the equity percentage realised by Fund. The fees shall be borne directly or indirectly by the Fund, as further agreed in the individual case.

The Transaction Fee shall in each case become due in connection with the closing of the relevant transaction triggering the fee. For the avoidance of doubt, the Transaction Fee shall be payable regardless of whether the Manager (or any other member of the Group) was the original arranger of the relevant Investments. However, payment of the Transaction Fee shall in each case be conditional upon a Group Company having actually arranged the relevant investment or realisation itself and/or performed the work in connection therewith.

Solely for purposes of the above, "Gross Asset Value" means the gross asset value of the relevant property asset, without any adjustments for balance sheet items such as debt and tax benefits/disadvantages.

3. Closing Arrangement Fee

The Manager shall be entitled to an arrangement fee (the "**Closing Arrangement Fee**") from the Fund in respect of each closing equal to 0.5 per cent of the aggregate Commitments made by the Investors in the relevant closing, limited up to an aggregate amount of NOK 100,000 per closing, up to an aggregate maximum of NOK 1,000,000 for all closings.

4. Allocation of fees

The Manager may determine that portions of the Management Fee and/or the Transaction Fee shall be allocated to and paid by holding companies or any Portfolio Company of the Fund (instead of the Fund) to the extent that the Manager determines this to be appropriate pursuant to applicable law and regulations. If any VAT arises on any Management Fee and/or the Transaction Fee so allocated such VAT will be payable by the holding company or the relevant Portfolio Company in addition to the allocated portion of the Management Fee and/or the Transaction Fee.

SCHEDULE 4 – CONTACT PERSONS

The Manager's contact persons:

Andreas Sagbakken

Haakon VII's gate 1, postboks 1207 Vika, 0110 Oslo
Telephone: +47 97 71 49 50
E-mail: andreas.sagbakken@swisslife-am.com

Ove Christian Norheim

Haakon VII's gate 1, postboks 1207 Vika, 0110 Oslo
Telephone: +47 23 11 58 88
E-mail: ove.norheim@swisslife-am.com

The Fund's contact persons:

Andreas Sagbakken

Haakon VII's gate 1, postboks 1207 Vika, 0110 Oslo
Telephone: +47 97 71 49 50
E-mail: andreas.sagbakken@swisslife-am.com

Ove Christian Norheim

Haakon VII's gate 1, postboks 1207 Vika, 0110 Oslo
Telephone: +47 23 11 58 88
E-mail: ove.norheim@swisslife-am.com

DEPOSITARY AGREEMENT

between

Swiss Life Asset Managers Funds AS
Org. no. 891 055 722
(**"Manager"**),

Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS
Org. no. 932 055 384
(the **«AIF»**)

and

View Procurator AS
Org. no. 934 560 892
(the **"Depositary"**)

1. THE CONTRACTING PARTIES

The Manager is authorised to manage alternative investment funds (**"AIF"**), cf. Act on management of alternative investment funds dated 20 June 2014 no. 28 (the **"AIF Act"**) section 2-2 first paragraph.

The Depositary is an institution authorised as an accounting firm, offering depositary functions as additional service, cf. the AIF Act section 5-2 and the regulations to the Act on management of alternative investment funds dated 26 June 2014 no. 877 (the **"AIF Regulations"**) section 6-1 first paragraph. The Depositary is subject to supervision by the Financial Supervisory Authority of Norway [Finanstilsynet].

The Manager, the AIF and the Depositary have within the scope of and as regulated by the AIF Act and the AIF Regulations entered into this Depositary Agreement.

2. BACKGROUND

The AIF Act chapter 5 contains provisions relating to the Depositary of AIFs. The Act stipulates that a Depositary shall be appointed for each AIF, with specified functions and tasks relating to the safe-keeping of the AIF's assets and the monitoring of the Manager's administration of the AIF's assets. The relationship between the AIF and/or its Manager and Depositary shall be regulated in a written agreement.

Detailed rules concerning the contents of the Agreement and the Depositary's monitoring obligations are laid down in the Commission Delegated Regulation (EU) No. 231/2013 (the **"Regulation"**) which supplements the Directive 2011/61/EU of the European Parliament and of the Council (the **"Directive"**). The Regulation is applicable in Norway as Norwegian regulations pursuant to the AIF regulation section 8-1.

3. THE CONTENTS OF THE AGREEMENT

This Agreement includes:

- The Depositary Agreement
- The Annexes:
 1. Contact persons
 2. Service Level Agreement (SLA)
 3. Remuneration

collectively referred to as the «Agreement». In the event of conflict between the Depositary Agreement and any of the Annexes, the Annex shall prevail.

4. THE TASKS OF THE DEPOSITARY

4.1 Verification of ownership to assets

Based on information received from the AIF, the Manager or other external source of information, the Depositary shall verify and maintain a record of the AIF's ownership to assets.

As part of the supervision of the AIF's ownership to the AIF's assets, the Depositary shall:

- a) Without undue delay have access to all relevant information in order to verify the right of ownership and to perform record-keeping duties of the AIF's assets
- b) At all times, have in its possession all necessary and reliable documentation of the AIF's ownership to assets
- c) Maintain a record of those assets to which it is verified that the AIF is the owner:
 - i. Register the asset and its nominal value
 - ii. At all times be able to provide an up-to-date inventory of the AIF's assets including their respective nominal value
- d) Ensure that procedures are established to secure that there is no transfer of ownership to assets without the Depositary being informed. The Depositary shall have access to information directly from any third party having transacted with the AIF
- e) Oversee that the Manager has suitable procedures to secure that the assets of the AIF are in fact registered in the name of the AIF
- f) Reconcile its own record with that of the Manager's

The tasks set out above shall apply equally to assets owned by legal or financial structures established by the AIF, or established by the Manager on behalf of the AIF, with the aim to invest in these assets, and which are controlled directly or indirectly by the AIF.

4.2 Review

The Depositary shall review the following:

- a) The AIF's cash flows, that payments made by investors in connection with subscription of shares are indeed received and that all cash of the AIF has been booked in cash accounts opened in the name of the AIF or in the names of the

Manager or the Depositary on behalf of the AIF. The accounts shall be opened in an institution as set out in the Securities Trading Regulations section 9-18 first paragraph litras (a) – (c) or, if in countries outside the EEA, in a similar entity subject to regulations and supervision for the protection of the customer's assets.

- b) That (original) sales, issuances, repurchases, redemptions and deletions of shares in the alternative investment fund are in accordance with applicable law, the AIF's statutes and other incorporation documents.
- c) That the share value is calculated according to law, regulations and the AIF's statutes and other incorporation documents.
- d) That considerations for transactions are remitted to the AIF within generally accepted time limits.
- e) That the AIF's income is applied in accordance with law, regulations and the AIF's statutes and other incorporation documents.

In the event that the Depositary finds that an instruction from the Manager, cf. section 6-5 of the AIF regulations, is not in accordance with law, regulations or the AIF's statutes, the Manager shall be notified, and if the situation has not been remedied within a reasonable period of time, the Depositary shall notify the Financial Supervisory Authority of Norway about it.

The Depositary shall carry out sufficient reviews to ensure that no handling of the AIF constitutes a violation of law, regulations or the AIF's statutes. The reviews shall be carried out in a manner and with such frequency that the Depositary gains a reasonable level of assurance that the management of the AIF is in accordance with law, regulations and the AIF's statutes. Specifications of these reviews are detailed in Annex 2.

The Depositary decides the level of the review – both the frequency and the extent, cf. Annex 2 to the Agreement.

4.3 Inconsistency report

The Depositary shall by the end of each quarter report the results of its reviews to the Manager. All circumstances that have caused a notification to the Manager of potential breach, shall be reported. The reporting shall be made for each AIF separately and shall be available at the latest four weeks after the expiry of each quarter, except the second quarterly report, which shall be available at the latest eight weeks after the expiry of the quarter.

5. THE MANAGER'S OBLIGATIONS

5.1 In general

The Manager shall at all times fulfill its obligations pursuant to the AIFM legislation and otherwise cooperate so that the Depositary may exercise its monitory functions as efficiently as possible.

5.2 Documentation and information

The Manager shall:

- a) When the Agreement is entered into and at all times thereafter, give the Depositary all relevant documentation and information, including documentation

and disclosures from third parties, which are necessary in order for the Depositary to exercise its tasks under the Agreement. The documentation shall be submitted without undue delay in the format that has been agreed with the Depositary, including, but not limited to:

- i. incorporation documents and statutes for the AIFs that are regulated by the Agreement,
 - ii. prospectus or other similar or equivalent marketing documents for the AIFs that are regulated by the Agreement,
 - iii. contracts of material significance, including management agreement and investment advisory agreement,
 - iv. relevant legal opinions, audited accounts and audit reports and other relevant reports made by consultants or professional advisers
 - v. the Manager's relevant written correspondence with the Financial Supervisory Authority of Norway
- b) Ensure that the Depositary is continuously informed about changes of relevance to the Depositary's monitoring function. The procedure for this is described in detail in Annex 2.
- c) Upon request, make available to the Depositary all necessary and relevant documentation and render necessary assistance insofar as this is not in conflict with law or regulations laid down pursuant to law.
- d) Upon request, allow the Depositary access to its office premises to inspect the Manager's own business.

5.3 Information to third parties

Upon the appointment of Depositary, the Manager shall immediately:

- a) inform the investors in the AIF,
- b) inform all the relevant banks, brokers, counterparties, paying agents, placement agents, advisers, auditors and other relevant third parties about the appointment of the Depositary, and
- c) instruct them to give the Depositary all information required in order for the Depositary to fulfill its obligations under the Agreement, hereunder to facilitate online access for the Depositary where such is necessary or expedient.

The Manager must ascertain on an ongoing basis that all relevant third parties are instructed according to item b) above. The Manager must ensure that the required contractual basis exists for the Manager to instruct the relevant third parties to submit information to the Depositary.

The Manager agrees that the Depositary may on its own initiative collect all information that is available from any counterparties/third parties, on an ad hoc basis as well as regularly. The Manager is obligated to contribute to make the collecting of such information possible. The Depositary shall inform the Manager when information is collected from third party, except information collected from public registries and information gathered under general powers of attorney given to the Depositary by the AIF/the Manager.

5.4 Special notification

The Manager shall notify the Depositary before any changes are made in the AIF's statutes, investment policy, investment strategy or any other changes in the AIF which may have consequences for the management of the AIF. The notification shall be given at the latest four weeks prior to the date that the change shall be effective. The Depositary shall without undue delay and in return notify the Manager if the suggested change shall have consequences of material significance for this Depositary Agreement.

The Manager shall give the Depositary advance notice before the AIF or the Manager on behalf of the AIF form new legal structures with the object to invest in assets, and which will be controlled directly or indirectly by the AIF. The notification shall be given at the latest two weeks prior to the formation date of the legal structure. The Depositary shall without undue delay and in return give notice to the Manager if the formation of such legal structure shall have consequences of material significance for this Depositary Agreement.

6. INCONSISTENCY MEASURES – ESCALATION PROCEDURE

If the Depositary in its reviews discloses circumstances which may reasonably be assumed to constitute a breach of law, regulations or the AIF's statutes, a written notice shall be sent to the Manager.

The Manager shall be given a time limit that is reasonable but not longer than required, to explain or remedy the circumstances.

If the Manager does not remedy the circumstances within the fixed time limit, the Depositary shall in cooperation with the Manager and/or the AIF attempt to correct the breach, if this is deemed to be the best solution for the investors.

Infringements will be reported to the Financial Supervisory Authority of Norway pursuant to the legal and regulatory provisions applicable at the time or other guidelines laid down by the Financial Supervisory Authority of Norway. The Depositary may also revoke the Agreement, cf. clause 14 below.

The Manager shall give the Depositary the names of the Manager's representative and the AIF's representative to be contacted upon implementation of the escalation procedures.

7. TRANSFER AND OUTSOURCING

This Agreement cannot be transferred without the consent of the other parties.

The Depositary may if exercising due care and adequate monitoring, assign the function of verifying the ownership of the AIF's assets to a third party. Such third party shall fulfill the requirements pursuant to the Norwegian implementation of the Directive's Article 21 no. (11) litra (d).

Each Party to this Agreement shall disclose to the other parties the identity of any assignees and their authority and upon request disclose the criteria used to select the third party and which measures are taken to supervise and monitor the assignee.

8. TRANSPARENCY AND VERIFICATION

The Manager undertakes for the duration of this Agreement to allow the Depositary access to all required information, hereunder information from third parties acting on behalf of the AIF or the Manager, to facilitate the implementation of ongoing monitoring and follow-up as provided for in this Agreement.

At the appointment of a prime broker ("primærmegler"), the Manager shall ensure that the prime broker executes and makes available to the Depositary a statement that meets the requirements of the Regulation's Article 91.

The Depositary shall upon request submit to the Manager any information required in order for the Manager to verify the Depositary's fulfilment of its obligations under this Agreement.

9. REMUNERATION

Provisions for remuneration is set out in Annex 3 to the Agreement.

10. AMENDMENTS TO THE AGREEMENT

Amendments to the Agreement may be demanded if necessitated by the authorities' order or pursuant to law.

11. CONFIDENTIALITY

The employees of the Depositary have an obligation of confidentiality relating to knowledge they acquire in their work concerning the circumstances of others, unless otherwise specifically regulated in law or regulations laid down in pursuance of law. This obligation of confidentiality applies to any person that performs a job or an assignment for or has a position of trust in the Depositary, even if such person is not employed by the Depositary. The obligation of confidentiality shall continue to apply after a termination of this Agreement and regardless of the cause of the termination.

The Depositary is obliged to execute instructions for the handling of any confidential information. The Manager may at all times request information from the Depositary to ensure that the obligation of confidentiality is complied with.

The obligation of confidentiality shall not prevent the Financial Supervisory Authority of Norway's right to gain access to relevant documents and information.

12. LIABILITY

The Depositary is liable for any loss the AIF or its investors have suffered as a consequence of the Depositary's negligence or willful misconduct of its obligations pursuant to the AIF Act, cf. the AIF Act section 5-4 third paragraph.

The Depositary's liability towards the AIF or its investors shall not be diminished by any delegation of depositary functions to a third party that the Depositary may chose to do.

The Depositary is under no circumstance liable for any loss of income or indirect loss that the Manager may suffer as a consequence of obligations under this Agreement.

The Manager shall indemnify the Depositary for all claims directed against the Depositary based on the Depositary's lack of attending to supervisory obligations pursuant to the AIF Act and their specification in this Agreement, unless it may be ascertained that the claims are caused entirely by the Depositary's negligent acts or willful misconduct and that the claim has arisen independent of any action by the Manager.

13. MONEY LAUNDERING

Both the Depositary and the Manager are subject to the Act of 6th March 2009 no. 11 on measures to combat money laundering and the financing of terrorism, etc. (the Money Laundering Act). Both parties are expected to fulfil their obligations pursuant to the Money Laundering Act.

14. TERMINATION AND CANCELLATION

The Agreement are valid and applicable until the parties together terminates it.

Alternatively, the Agreement may be terminated by the Manager or the Depositary as set out below.

The Manager may terminate the Agreement with a six months written notice, counting from the date of the notice.

The Depositary may terminate the Agreement with six months written notice, counting from the date of the notice. If the Manager has given notice of or implemented changes pursuant to this Agreement's clause 5.4 first paragraph which will have material consequences for this Depositary Agreement, the Depositary may terminate the Agreement with one month's written notice.

In the event of material breach of contract by one of the parties, the Agreement may be terminated with immediate effect.

For the Manager or the AIF, the following shall always mean material breach of contract on the part of the Depositary:

- a) The Depositary initiate public debt settlement proceedings, stops its payments or are being subjected to bankruptcy proceedings, or
- b) The Depositary's authorisation to act as a Depositary is withdrawn or notification of withdrawal has been given.

For the Depositary, the following shall always mean material breach of contract on the part of the Manager:

- a) The Manager initiate public debt settlement proceedings, stops its payments or are being subjected to bankruptcy proceedings, or
- b) The manager's authorisation to act as a Manager of an AIF is withdrawn or withdrawal is notified.
- c) In circumstances as set out in article 6 which are not explained, remedied (or cannot be remedied) within the time limit fixed in the notification as specified in article 6.
- d) The Manager omits to give the Depositary such documentation and/or information that are required in order to exercise the Depositary functions under this Agreement, including documentation and information from third parties.

In the event of termination or cancellation the Manager shall as soon as possible upon receipt of termination or cancellation notice enter into a new depositary agreement and

submit a signed agreement to the Depositary. The Manager shall give the Depositary necessary instructions relating to the transfer of the AIF's entire portfolio to the new depositary. The Depositary shall render all required assistance in such transfer.

The change of Depositary shall be registered with the Financial Supervisory Authority of Norway.

15. EFFECTIVE DATE

This Agreement shall enter into force on the date that the AIF is established and the first share issue after the incorporation of the company has been completed.

16. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

This Agreement shall be governed by Norwegian law.

Any dispute arising from this Agreement shall be sought to be amicably settled between the Parties. If such dispute cannot be settled amicably between the Parties, such dispute shall be brought before the Norwegian courts of law and Oslo District Court shall be the legal venue.

Place/Date

Oslo, 29.04.2024

Swiss Life Asset Managers Funds AS Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS View Procurator AS

Manager

AIF

Depositary

Annex 1 to the Depositary Agreement – Contact persons

Contact persons at Swiss Life Asset Managers Funds AS:

Fredrik Holter – fredrik.holter@swisslife-am.com

Andreas Sagbakken – andreas.sagbakken@swisslife-am.com

Contact persons at VIEW Procurator AS:

Anne Aspelin – depotmottaker@viewledger.com

Nina Altermark – depotmottaker@viewledger.com

Benedicte Olsen - depotmottaker@viewledger.com

Place/Date

Oslo, 29.04.2024

Swiss Life Asset Managers Funds AS Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS View Procurator AS

Manager

AIF

Depositary

Annex 2 to the Depositary Agreement – Service Level Agreement (SLA)

Introduction

This SLA constitutes Annex no 2 to the Depositary Agreement for the Alternative Investment Fund (AIF), entered into between the Manager, the AIF and the Depositary (as defined in the Depositary Agreement page 1).

This Annex contains a description of how the Depositary shall exercise its obligations pursuant to the Act on Alternative Investment Funds (the AIF Act) with appurtenant regulations and how the Manager/the AIF shall assist the Depositary so as to enable the Depositary to exercise its functions in an efficient manner.

The affiliation to the Depositary Agreement

This Annex 2 supplements and constitutes an integral part of the Depositary Agreement. In the event of conflict between this Annex 2 and the Depositary Agreement, Annex 2 shall prevail.

Formats to be used in the information exchange regulated in this Annex 2

Specifications of formats to be used in the information exchange will be agreed in more detail between the Manager/the AIF and the Depositary.

The Depositary's reviews

Monitoring cash and cash flows (covers the procedures nos 4 and 5)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Ensure that the bank account is opened in the AIF's name or in the Manager's name on behalf of the AIF	X				X
Ensure that the bank account is opened with a central bank or credit institution within the EEA-area which is authorised pursuant to the Directive 2006/48/EF or a bank authorised outside the EEA-area which is subject to regulation and oversight for the protection of customer funds	X				X
Evaluate and verify the Manager's routines and procedures for reconciliation of cash flows					X
Monitor inconsistency revealed in the reconciliation of cash and ensure that the inconsistency is corrected by the Manager				X	
Verify that all opened cash accounts are included in the reconciliation procedures both at the Manager's and at the Depositary's					X
Monitor the cash flows with particular attention to transactions that may be inconsistent with the operations of the AIF			X		
Based on random selection, verify that payments received and payments made are in accord with the underlying documentation. All transactions of material significance shall be checked. The random selection shall be made at unpredictable dates		X	X		

Registration of assets and verification of ownership (covers procedure no 3)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Register the AIF's assets (with the exception of cash) Except for cash funds, the AIF has the following assets: – Shares or units in other companies – Loans to other companies	X	X			
Verify the proprietary rights to the AIF's assets (inspection of right of ownership)	X	X			
Verify the proprietary rights to underlying material assets («Material asset» means the company's main investment based on the fund's investment mandate)	X	X			
Collect the annual accounts and the auditor's report, and numbered letters from the auditor, if any, for companies that have the ownership right of the main investment					X
Ensure that the Manager has procedures to secure that the AIF's assets are not transferred without the Depositary being informed about the transaction	X				X
Ensure that the Manager has procedures to secure that the Depositary is allowed access directly from any relevant third party to the documentation of the transactions. This includes ensuring that the Manager/the AIF have procedures for entering into agreements with any relevant third party concerning the disclosure of information to the Depositary	X				X
Based on random selection, verify that the Manager has entered into agreements with third parties for the provision of information to the Depositary					X

Ensure that the Manager has procedures to verify that the assets acquired by the AIF are registered in the AIF's name	X				X
Reconcile the Manager's registration/record of the AIF's assets against the Depositary's own registration				X	
Reconcile the assets of the funds against the Depositary's own registration				X	

Particular review of subscription (covers procedure no 6)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that all payments received from the investors in connection with the subscription of units or shares have been received and entered in the books on the AIF's accounts		X			

Review of sale, emission, repurchase, redemption and deletion (covers procedure no 7)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Sale:					
• Ensure that the Manager has suitable procedures for the sale of the AIF's shares/units in the secondary market	X				X
• Ensure that the procedure secures compliance with relevant regulations (statute provision for the consent of board of directors)	X				X
• Ensure that the Manager regularly evaluate the procedure and its expediency					X
• Based on random selection, verify that the procedure is effective					X

• Ensure in particular that the procedure secures that a reconciliation is carried out of the total redemption order against the redemption proceeds	X				X
• Ensure in particular that the procedure secures that a reconciliation is carried out of paid redemption proceeds against the number of redeemed shares/units multiplied with the redemption value	X				X
• Ensure that the Manager regularly evaluate the procedure and its expediency					X
• Verify that the procedure is carried out efficiently by reconciliation of the paid redemption proceeds against the number of redeemed shares/units multiplied with the redemption value		X The review is carried out at every redemption			
• Ensure that there is a correlation between the Manager's valuation and the redemption value		X			
Dissolution and liquidation:					
• Ensure that the Manager has suitable procedures for the dissolution and liquidation of the AIF	X				X
• Verify that the procedure secures compliance with the relevant regulations (laws, statutes and other incorporation documents)	X				X
• Ensure in particular that the procedure secures that a reconciliation is carried out of the liquidation proceeds according to the final settlement/corporate documents against paid out liquidation proceeds	X				X

- Ensure that the Manager regularly evaluate the procedure and its expediency - Verify that the procedure is carried out efficiently by reconciliation of the paid out redemption proceeds against the number of deleted shares/units multiplied with the liquidation proceeds per share/unit		X The review is carried out upon dissolution			X
Ensure that there is consistency between the total number of shares/units in the book of shareholders/unit register/on account at the registrar's and the total number of shares/units in the AIF's annual accounts/periodic accounts					X

Review of Net Asset Value (NAV) (covers procedure no 8)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that the Manager has suitable procedures for the valuation	X				X
- Ensure that the procedure secures compliance with laws and Fund documentationⁱ - Ensure that the valuation procedure is separated organisationally from the Manager's other business, hereunder the portfolio management - Ensure that the Manager through remuneration schemes and other measures compensates for conflicts of interest and prevents undue influence on the employees who carry out the valuation	X				X
	X				X
	X				X

- Verify that the procedure is carried out efficiently by establishing that the valuation is carried out in accordance with the published model for valuation - Verify that the publishing of the valuation is in accordance with the Management Agreement and any other document that regulate the publishing of the valuation				X Reviewed at every valuation X Reviewed at every valuation	
If the Manager has outsourced the valuation to a third party, the Depositary shall verify that the provisions in laws and regulations for such outsourcing are complied with		X Reviewed when outsourced			

Review of settlement dates (covers procedure no 9)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that payments for transactions made on behalf of the AIF are being received within generally accepted time limits for settlement		X			

Review of income/profit allocation (covers the procedure no 10)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that the dividend payment is within the dividend limitations and in accordance with any promises of dividend		X Reviewed at each dividend payment			X Reviewed yearly as a minimum
Verify that the payments of dividend from the AIF are correctly made		X Reviewed at each dividend payment			
Verify that the Manager initiates necessary measures to comply with any auditor's notes in the AIF's accounts					X

Review of investments and debt limitations Review of fees (covers procedure no 11)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that the AIF keeps within the investment restrictions to which it is subject pursuant to laws, regulations and Fund documentation ⁱ		X			
Verify that the AIF complies with the limitations of debt to which it is subject pursuant to laws, regulations and Fund documentation ⁱ		X			
Verify that the fees incurred by the AIF are within the framework laid down in the Fund documentation		X The review shall be carried out when fees are incurred			

General / overall reviews	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that the Manager annually carries out an internal control by reviewing the annual report relating to the exercising of internal control and the auditor's report					X

The Manager's obligations

Cash	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall disclose to the Depositary all bank accounts that belong to the AIF and bank accounts in the Manager's name whereby transactions are made on behalf of the AIF. The Depositary shall be informed of any opening of new bank accounts belonging to the AIF or in the name of the Manager, whereby transactions are made on behalf of the AIF	X And ongoing				
It is the Manager's obligation to ensure that the Depositary receives the necessary insight into accounts opened in the AIF's name and accounts opened in the Manager's name and whereby transactions are made on behalf of the AIF.	X And ongoing				

Ownership to assets	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall for each AIF make a complete record of the AIF's aggregate assets and send it to the Depositary. The Manager shall procure documentation that validates that the AIF is indeed the owner of the financial instruments or assets.	X				
The Manager shall continuously procure all relevant information that the Depositary requires in order to keep a record of assets that cannot be held in custody, and to verify the ownership to these assets and underlying material assets. The Manager is also obliged hereunder to procure all relevant information from third parties. Relevant information means inter alia documentation which the Depositary deems sufficient and necessary in order for it to verify such ownership		X			

If the Depositary deems it necessary in order for it to verify the ownership with sufficient degree of certainty, it is the Manager's obligation to procure, at its own expense, a legal opinion or similar confirmation to the effect that the asset in question is indeed registered in a correct manner and allows the ownership to be confirmed		X			
The Manager shall secure that all instructions and relevant disclosures in connection with the AIF's assets are forwarded to the Depositary, so the latter is enabled to exercise its own verification or reconciliation procedure.	X And ongoing				
The Manager shall secure that the Depositary receives information immediately, from the AIF itself, the Manager and/or the AIF's counterparties and relevant third parties concerning agreed transactions, hereunder any sale or purchase of assets and corporate events that result in the issuing of financial instruments (copy of sale note, confirmation or other documentation).		X			

Subscription/emissions	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that the Depositary receives information about payments made by or on behalf of investors in connection with subscription of units or shares in the AIF within the expiry of each business day when the Manager, the AIF or a third party who acts on behalf of the AIF receives such payments or orders from investor. The Manager shall ensure that the Depositary receives all other information that is relevant and required in order to verify that the payments are being entered on accounts that are opened in the name of the AIF or in the name of the Manager on behalf of the AIF.		X			

Sale, issue, repurchase, redemption and liquidation	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that the Depositary receives all required information about the procedures for each of the following types of events: • Transfer of the AIF's shares • Emissions • Redemption of the AIF's shares • Repurchase of the AIF's shares • Dissolution and liquidation of the AIF	X				X And upon changes of procedures
The Manager shall ensure that all instructions and relevant disclosures in connection with the above types of events are being forwarded to the Depositary, to enable the latter to exercise its own verification or reconciliation procedure		X			

Valuation	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that the Depositary receives all required information about the procedure for valuation.	X				X And upon changes in the procedure
The Manager shall ensure that all relevant disclosures in connection with the valuation are being forwarded to the Depositary, to enable the latter to exercise its own verification procedure.				X At each date of publication	

Settlement dates	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that all relevant disclosures in connection with the AIF's transactions, hereunder disclosures from third party, are being forwarded to the Depositary, to enable the latter to verify that the AIF receives settlement within generally accepted time limits for settlement		X			

Income/profit allocation	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that all disclosures concerning the auditor's reservations/remarks to the annual accounts are being forwarded to the Depositary					X
The Manager shall ensure that all relevant information in connection with the AIF's dividend payments, hereunder from third party, is forwarded to the Depositary, to enable the Depositary to verify that the dividend payments are precise and complete		X At every dividend distribution			

Investments and debt limitations Fees	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall document the financial instruments and other assets that the AIF may invest in, hereunder the markets and countries it may invest in, and the particular investment limitations that apply to the AIF. A presentation shall be produced of counterparties that the AIF may enter into agreements with and of third parties, if any, that exercise tasks on behalf of the AIF or the Manager	X And when changes are made				
The Manager shall document the type of fees that are permitted charged to the AIF and the applicable limitations	X				

Miscellaneous provisions	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall confirm that any third parties exercising tasks on behalf of the AIF or the Manager, have been evaluated and approved pursuant to the statutory requirements applicable to such third parties. The Manager shall forward to the Depositary the internal guidelines established in the company regarding the selection and follow-up of such third parties	X				
The Manager shall immediately send a copy of all correspondence between the Manager and the Financial Supervisory Authority of Norway, hereunder all reports/letters that the Manager sends to and receives from the Financial Supervisory Authority of Norway		X			

Place/Date

Oslo, 29.04.2024

Swiss Life Asset Managers Funds AS

Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS

View Procurator AS

Manager

AIF

Depositary

ⁱ Fund documentation means: prospectus, information memorandum, subscription or order forms, investor presentations, statutes, incorporation documents, shareholder's or corporate agreements etc., and any information that are presented to an investor prior to the subscription

Annex 3 to the Depositary Agreement – Remuneration

The Manager, the AIF and the Depositary have agreed to the following remuneration of the Depositary, to serve as payment for the work imposed on the Depositary by the Act on management of alternative investment funds and its regulations, the Depositary Agreement that the parties have agreed to and the Service Level Agreement in Annex 2 to the Depositary Agreement ("the Agreement").

1. INITIAL FEE

At the date that the Agreement enter into force, the AIF shall pay an initial fee to the Depositary of NOK 30.000.

2. FIXED ANNUAL FEE

The AIF pays a fixed annual fee to the Depositary of NOK 185.000, effective as of the date that the Agreement enters into force. The remuneration shall be paid in advance on the 1st day of each half year.

3. TRANSACTION FEE

For transactions/ incidents in the AIF, a payment of NOK 7.500 per transaction is made from the AIF to the Depositary. A transaction shall be defined as:

- Emission/issue of shares
Emission completed before the effective date of the Agreement, shall not be deemed a transaction in this regard.
- Purchase/sale of assets
Additional purchase in the same company shall not be deemed a transaction in this regard. The fact that there are a number of selling parties when the ownership to a share/unit is established, does not mean that the purchase is deemed more than one transaction. The sale of a shareholding/unit shall be defined as a transaction in this regard only when the ownership is reduced to zero.
- Redemption
- Dissolution and liquidation

The fee shall be paid quarterly and in arrears. The maximum transaction based fee payable for one calendar year is NOK 100.000, regardless of the number of transactions having been completed.

4. EXTRAORDINARY FEE

In addition to the fees specified above, the following fee may accrue:

- If the Depositary must initiate escalation procedure, cf. the Agreement's clause 6, the AIF shall pay to the Depositary NOK 1,550 for each hour spent in resolving the matter.

5. PRICES

The fee shall be adjusted each year on January the 1st in accordance with the consumer price index as per 15 October. In the event that the workload is significantly increased or reduced, both parties may request renegotiation of the annual fee.

If the AIF is dissolved, the agreed prices shall apply until the calendar month in which the major part of the capital is paid to the investors, has expired. Thereafter, the fees shall be reduced to reflect the remaining risk and obligations towards the investors in the AIF. The Manager is obliged to inform the Depositary without undue delay about any events that may result in planned or potential dissolution of the AIF.

The prices specified above are exclusive of value added tax and other public duties, hereunder duties and fees accruing as a result of non-payments or delayed payments.

Place/Date

Oslo, 29.04.2024

Swiss Life Asset Managers Funds AS Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS View Procurator AS

Manager

AIF

Depositary

1 Beregning av verdijustert egenkapital (VEK)

Definisjoner brukt i dette dokumentet skal ha den betydning som følger av prospekt for Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS.

Dette dokumentet inneholder særskilte retningslinjer for korrekt og uavhengig verdivurdering av eiendeler tilhørende Swiss Life 2024-fondene. Beregningen av hvert fonds eiendeler og netto andelsverdi for det enkelte fond skal beregnes i henhold til prinsippene nedenfor.

Dette dokumentet supplerer Forvalters overordnede retningslinjer for verdivurdering av eiendeler i fond under forvaltning og beregning av netto andelsverdi.

Tidspunktet for verdivurdering av fondets eiendeler og netto andelsverdi skal minst gjøres så ofte som følger av art. 72 i Kommisjonsforordning (EU) nr. 231/2013 av 19. desember 2012.

2 Beregning av verdijustert egenkapital per Porteføljeselskap

Den verdijusterte egenkapital skal for hvert Porteføljeselskap vurderes etter følgende metode;

	Eiendomsinvesteringenes markedsverdi
+	Verdi av andre eiendeler som bankinnskudd, kundefordringer, andre langsiktige eiendeler etc.*
+	Aktiverte transaksjons- og oppstartskostnader til full verdi i Investeringsperioden, deretter nedskrevet over Fondsselskapets gjenværende levetid.
-	Langsiktig og kortsiktig gjeld (eksklusiv deltaker/aksjonærlån) med eventuelt fratrekk/tillegg av mer/mindreverdi av gjeldende bankmargin.*
-	Andre forpliktelser*
+/-	Verdi av rentesikringskontrakter
+/-	Latent skatt; neddiskontert verdi av skattefordelen/ulempen av differansen mellom Eiendomsinvesteringens markedsverdi og skattemessige bokførte verdi (" Differansen "). Diskonteringsraten fastsettes subjektivt etter gjeldende markedsforhold. Latent skatt vil normalt utgjøre 5% - 12% av Differansen.
+/-	Mer/mindreverdi av andre forhold av betydning for verdsettelsen
=	Verdijustert egenkapital for Porteføljeselskap, inkludert deltaker/aksjonærlån

Eiendomsinvesteringens markedsverdi skal beregnes ut fra anerkjente prinsipper for slik verdivurdering. De mest brukte metodene er neddiskontert forventet fremtidig kontantstrøm og/eller verdi lagt til grunn for nylig gjennomførte transaksjoner for sammenlignbare eiendommer. I verdivurderingen vil det legges til grunn at markedene fungerer normalt og at det kan gjennomføres transaksjoner mellom villig selger og uavhengig kjøper på armlengdes vilkår. Herunder forutsettes at det kan gjennomføres en ryddig salgsprosess hvor selger og kjøper har tilstrekkelig tid for gjennomføring og at eiendommen i salgsprosessen er markedsført til et antall aktører. Slike forutsetninger vil bare legges til grunn så fremt dette er forsvarlig etter omstendighetene (dersom markedsforhold mv. tilsier at dette ikke er tilfellet, skal forutsetningene ikke benyttes – f.eks. dersom markedsutvikling generelt, likviditet, refinansieringsrisiko eller andre særskilte risikoer inntreffer). Forvalter skal konkret vurdere om det er behov for å foreta kontroller av verdivurderinger basert på ytterligere relevante kilder, samt hvorvidt det må gjøres rimelighetsvurderinger av innhentede opplysninger.

Forvalter vil halvårlig sørge for at det innhentes verdivurdering av Eiendomsinvesteringens markedsverdi fra minst en uavhengig aktør som har slik kompetanse og ellers godt renommé. Styret i Hovedfondet kan fastsette at uavhengig verdivurdering skal gjennomføres med en annen frekvens. For transaksjoner gjennomført i løpet av kvartalet og første etterfølgende kvartal vil normalt transaksjonsprisen legges til grunn ved beregning av Eiendomsinvesteringens markedsverdi uten innhenting av verdivurdering fra tredjepart.

Forvalter skal anvende Porteføljeselskapenes regnskapsmessige balanser på vurderingstidspunktet for vurdering av tallstørrelser som ikke skal beregnes etter annen metode. Det vil imidlertid ikke alltid foreligge et komplett regnskap på vurderingstidspunktet. Dersom regnskap ikke foreligger, skal Forvalter etter beste skjønn utarbeide overordnede anslag for vesentlige tallstørrelser.

Fremgangsmåten angitt ovenfor angir at mer/mindreverdier av andre forhold av betydning for verdsettelsen skal medtas. Dersom Forvalter mener at slike forhold foreligger skal de fremlegges styret i Hovedfondet og, såfremt styret er enig i vurderingen, medtas i verdsettelsen.

**Disse tallene hentes fra siste tilgjengelige regnskap. Dersom regnskapet er eldre enn rapporteringstidspunktet vil Forvalter etter beste skjønn utarbeide overordnede anslag for vesentlige tallstørrelser som f.eks. leieinntekter, driftskostnader, rentekostnader.*

3 Beregning av verdijustert egenkapital i Hovedfondet

Forvalter vil hvert kvartal foreta en beregning av Hovedfondets eiendeler og verdijusterte egenkapital (VEK) per aksje (netto andelsverdi). Formålet med dette er å fastsette et rimelig verdianslag som skal tilsvare markedets normale vurdering av Hovedfondets eiendeler og verdijusterte egenkapital på vurderingstidspunktet. Styret i Hovedfondet skal forelegges beregningen.

	Summen av verdijustert egenkapital per Porteføljeselskap multiplisert med eierandelen i hvert Porteføljeselskap med tillegg av summen av Porteføljeselskapets andeler av deltaker/aksjonærlån per Porteføljeselskap, jf. punkt 1.
+	Aktiverte transaksjons- og oppstartskostnader til full verdi i Investeringsperioden, herunder emisjonskostnader, deretter nedskrevet over Fondsselskapets gjenværende levetid.
+	Verdien av andre eiendeler og rettigheter, herunder eventuelle eiendeler og rettigheter som ikke er av regnskapsmessig art.*
-	Verdien av annen gjeld og forpliktelser, herunder eventuelle gjeld og forpliktelser som ikke er av regnskapsmessig art.*
=	Verdijustert egenkapital i Hovedfondet
	Verdijustert egenkapital i Hovedfondet er deretter allokert til hver aksjeklasse ved å anvende vannfallet (utdelingsmekanismen) i aksjonæravtalen til Hovedfondet, punkt 8.
=	Verdijustert egenkapital for hver aksjeklasse
/	Antall utestående aksjer innen hver aksjeklasse
=	Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje av hver aksjeklasse

**Disse tallene hentes fra siste tilgjengelige regnskap. Dersom regnskapet er eldre enn rapporteringstidspunktet vil Forvalter etter beste skjønn utarbeide overordnede anslag for vesentlige tallstørrelser som f.eks. driftskostnader og renteinntekter.*

4 Beregning av verdijustert egenkapital i Fondet

Forvalter vil hvert kvartal foreta en beregning av Fondets eiendeler og verdijusterte egenkapital (VEK) per aksje (netto andelsverdi). Formålet med dette er å fastsette et rimelig verdianslag som skal tilsvare markedets normale vurdering av Fondets eiendeler og verdijusterte egenkapital på vurderingstidspunktet. Styret i Fondet skal forelegges beregningen.

	Verdijustert egenkapital per aksje i Hovedfondet multiplisert med antall aksjer Fondet eier i Hovedfondet
+	Aktiverte transaksjons- og oppstartskostnader til full verdi i Investeringsperioden, herunder emisjonskostnader, deretter nedskrevet over Fondets gjenværende levetid.
+	Verdien av andre eiendeler og rettigheter, herunder eventuelle eiendeler og rettigheter som ikke er av regnskapsmessig art.*
-	Verdien av annen gjeld og forpliktelser, herunder eventuelle gjeld og forpliktelser som ikke er av regnskapsmessig art.*
=	Verdijustert egenkapital i Fondet
/	Antall utestående aksjer
=	Verdijustert egenkapital per aksje (VEK)

**Disse tallene hentes fra siste tilgjengelige regnskap. Dersom regnskapet er eldre enn rapporteringstidspunktet vil Forvalter etter beste skjønn utarbeide overordnede anslag for vesentlige tallstørrelser som f.eks. driftskostnader og renteinntekter.*

Forutsetninger

Emisjonsproveny	10 000 000
Tegnet beløp	100 000

Tegnet kapital i Selskapet etter Emisjonen:	22 750 000
Kommittert kapital i Fondsselskapet etter Emisjonen:	2 000 000 000

	Sats	Direkte og indirekte kostnader	Direkte og indirekte kostnader per tegnet beløp	% av tegnet beløp
Investor				
Tegningshonorar	2,00 %	200 000	2 000	2,0 %
Engagskostnad Investor		200 000	2 000	2,0 %
Selskapet				
Tilrettelegging fast beløp	0,50 %	50 000	500	0,5 %
Emisjonskostnader (inkl mva)***	249 411	249 411	1096	1,1 %
Engagskostnad Selskapet		299 411	1 596	1,6 %
Løpende distribusjonshonorar	1,00 %	100 000	1000	1,0 %
Forvaltningshonorar	0,15 %	15 000	150	0,2 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	68 250	68 250	300	0,3 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	22 750	22 750	100	0,1 %
Til dekning av andre kostnader*	20 000	20 000	88	0,1 %
Årlige kostnader Selskapet		226 000	1 638	1,6 %
Fondsselskapet				
Prosjekttilretteleggingshonorar kjøp (60% belåning)**	2,50 %	50 000 000	2298	2,3 %
Prosjekttilretteleggingshonorar salg (60% belåning)**	1,25 %	25 000 000	1149	1,1 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	3 000 000	3 000 000	145	0,1 %
Tilrettelegging fast beløp	100 000	100 000	5	0,0 %
Engagskostnader Fondsselskapet		78 100 000	3 597	3,6 %
Forvaltningshonorar	0,75 %	15 000 000	726	0,7 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	787 500	787 500	39	0,0 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	231 250	231 250	12	0,0 %
Depotmottaker transaksjon	9 375	9 375	0	0,0 %
Til dekning av andre kostnader*	200 000	200 000	10	0,0 %
Årlige kostnader Fondsselskapet		16 228 125	787	0,8 %
Sum engagskostnader		78 399 411	7 194	7,2 %
Sum årlige kostnader		16 454 125	2 425	2,4 %
Beløp innbetalt av Investor		10 200 000	102 000	102,0 %
Beløp innbetalt til Selskapet		10 000 000	100 000	100,0 %
Beløp innbetalt til Fondsselskapet		2 000 000 000	96 766	96,8 %

* I tabellen ovenfor er det forutsatt at det skal holdes tilbake et beløp på NOK 50.000 (*) i Selskapet for å dekke andre kostnader som kan påløpe det første året, enn de som uttrykkelig er angitt i tabellen. Det gjøres oppmerksom på at beløpet som holdes tilbake i Selskapet for å dekke slike kostnader både kan bli høyere og lavere enn NOK 50.000. En økning av tilbakeholdt beløp vil redusere det beløpet som innbetales fra Selskapet til Fondsselskapet i forbindelse med Emisjonen.

** Honorarene til prosjekttilrettelegger er avtalefestet til 1 % og 0,5 % av brutto eiendomsverdi som tilsvarer en egenkapitalbelastning på 2,50 % og 1,25 % med 60 % belåning. Honorarene betales av Porteføljeselskapet, men gir en indirekte belastning for Fondsselskapet som vist i tabellen.

***Samlede emisjonskostnader i Emisjonen estimeres til NOK 249.411.

Forutsetninger

Emisjonsproveny	10 000 000
Tegnet beløp	100 000

Tegnet kapital i Selskapet etter Emisjonen:	22 750 000
Kommittert kapital i Fondsselskapet etter Emisjonen:	2 000 013 187

	Sats	Direkte og indirekte kostnader	Direkte og indirekte kostnader per tegnet beløp	% av tegnet beløp
Investor				
Tegningshonorar	2,00 %	200 000	2 000	2,0 %
Engagskostnad Investor		200 000	2 000	2,0 %
Selskapet				
Tilrettelegging fast beløp	0,50 %	50 000	500	0,5 %
Emisjonskostnader (inkl mva)***	249 411	249 411	1096	1,1 %
Engagskostnad Selskapet		299 411	1 596	1,6 %
Løpende distribusjonshonorar	1,00 %	100 000	1000	1,0 %
Forvaltningshonorar	0,15 %	15 000	150	0,2 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	68 250	68 250	300	0,3 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	22 750	22 750	100	0,1 %
Til dekning av andre kostnader*	20 000	20 000	88	0,1 %
Årlige kostnader Selskapet		226 000	1 638	1,6 %
Fondsselskapet				
Prosjekttilretteleggingshonorar kjøp (60% belåning)**	2,50 %	50 000 330	2298	2,3 %
Prosjekttilretteleggingshonorar salg (60% belåning)**	1,25 %	25 000 165	1149	1,1 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	3 000 000	3 000 000	145	0,1 %
Tilrettelegging fast beløp	100 000	100 000	5	0,0 %
Engagskostnader Fondsselskapet		78 100 495	3 597	3,6 %
Forvaltningshonorar	0,75 %	15 000 099	726	0,7 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	787 500	787 500	39	0,0 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	231 250	231 250	12	0,0 %
Depotmottaker transaksjon	9 375	9 375	0	0,0 %
Til dekning av andre kostnader*	200 000	200 000	10	0,0 %
Årlige kostnader Fondsselskapet		16 228 224	787	0,8 %
Sum engagskostnader		78 399 906	7 194	7,2 %
Sum årlige kostnader		16 454 224	2 425	2,4 %
Beløp innbetalt av Investor		10 200 000	102 000	102,0 %
Beløp innbetalt til Selskapet		10 000 000	100 000	100,0 %
Beløp innbetalt til Fondsselskapet		2 000 013 187	96 766	96,8 %

* I tabellen ovenfor er det forutsatt at det skal holdes tilbake et beløp på NOK 50.000 (*) i Selskapet for å dekke andre kostnader som kan påløpe det første året, enn de som uttrykkelig er angitt i tabellen. Det gjøres oppmerksom på at beløpet som holdes tilbake i Selskapet for å dekke slike kostnader både kan bli høyere og lavere enn NOK 50.000. En økning av tilbakeholdt beløp vil redusere det beløpet som innbetales fra Selskapet til Fondsselskapet i forbindelse med Emisjonen.

** Honorarene til prosjekttilrettelegger er avtalefestet til 1 % og 0,5 % av brutto eiendomsverdi som tilsvarer en egenkapitalbelastning på 2,50 % og 1,25 % med 60 % belåning. Honorarene betales av Porteføljeselskapet, men gir en indirekte belastning for Fondsselskapet som vist i tabellen.

***Samlede emisjonskostnader i Emisjonen estimeres til NOK 249.411.

Forutsetninger

Emisjonsproveny	10 000 000
Tegnet beløp	2 500 000

Tegnet kapital i Selskapet etter Emisjonen:	22 750 000
Kommittert kapital i Fondsselskapet etter Emisjonen:	2 000 013 187

	Sats	Direkte og indirekte kostnader	Direkte og indirekte kostnader per tegnet beløp	% av tegnet beløp
Investor				
Tegningshonorar	1,50 %	150 000	37 500	1,5 %
Engagskostnad Investor		150 000	37 500	1,5 %
Selskapet				
Tilrettelegging fast beløp	0,50 %	50 000	12500	0,5 %
Emisjonskostnader (inkl mva)***	249 411	249 411	27408	1,1 %
Engagskostnad Selskapet		299 411	39 908	1,6 %
Løpende distribusjonshonorar	1,00 %	100 000	25000	1,0 %
Forvaltningshonorar	0,15 %	15 000	3750	0,2 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	68 250	68 250	7500	0,3 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	22 750	22 750	2500	0,1 %
Til dekning av andre kostnader*	20 000	20 000	2198	0,1 %
Årlige kostnader Selskapet		226 000	40 948	1,6 %
Fondsselskapet				
Prosjekttilretteleggingshonorar kjøp (60% belåning)**	2,50 %	50 000 330	57455	2,3 %
Prosjekttilretteleggingshonorar salg (60% belåning)**	1,25 %	25 000 165	28727	1,1 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	3 000 000	3 000 000	3629	0,1 %
Tilrettelegging fast beløp	100 000	100 000	121	0,0 %
Engagskostnader Fondsselskapet		78 100 495	89 932	3,6 %
Forvaltningshonorar	0,75 %	15 000 099	18144	0,7 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	787 500	787 500	984	0,0 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	231 250	231 250	289	0,0 %
Depotmottaker transaksjon	9 375	9 375	12	0,0 %
Til dekning av andre kostnader*	200 000	200 000	250	0,0 %
Årlige kostnader Fondsselskapet		16 228 224	19 679	0,8 %
Sum engagskostnader		78 399 906	167 339	6,7 %
Sum årlige kostnader		16 454 224	60 627	2,4 %
Beløp innbetalt av Investor		10 150 000	2 537 500	101,5 %
Beløp innbetalt til Selskapet		10 000 000	2 500 000	100,0 %
Beløp innbetalt til Fondsselskapet		2 000 013 187	2 419 144	96,8 %

* I tabellen ovenfor er det forutsatt at det skal holdes tilbake et beløp på NOK 50.000 (*) i Selskapet for å dekke andre kostnader som kan påløpe det første året, enn de som uttrykkelig er angitt i tabellen. Det gjøres oppmerksom på at beløpet som holdes tilbake i Selskapet for å dekke slike kostnader både kan bli høyere og lavere enn NOK 50.000. En økning av tilbakeholdt beløp vil redusere det beløpet som innbetales fra Selskapet til Fondsselskapet i forbindelse med Emisjonen.

** Honorarene til prosjekttilrettelegger er avtalefestet til 1 % og 0,5 % av brutto eiendomsverdi som tilsvarer en egenkapitalbelastning på 2,50 % og 1,25 % med 60 % belåning. Honorarene betales av Porteføljeselskapet, men gir en indirekte belastning for Fondsselskapet som vist i tabellen.

***Samlede emisjonskostnader i Emisjonen estimeres til NOK 249.411.

Forutsetninger

Emisjonsproveny	10 000 000
Tegnet beløp	2 500 000
Tegnet kapital i Selskapet etter Emisjonen:	22 750 000
Kommittert kapital i Fondsselskapet etter Emisjonen:	2 000 013 187

	Sats	Direkte og indirekte kostnader	Direkte og indirekte kostnader per tegnet beløp	% av tegnet beløp
Investor				
Tegningshonorar	1,50 %	150 000	37 500	1,5 %
Engagskostnad Investor		150 000	37 500	1,5 %
Selskapet				
Tilrettelegging fast beløp	0,50 %	50 000	12500	0,5 %
Emisjonskostnader (inkl mva)***	249 411	249 411	27408	1,1 %
Engagskostnad Selskapet		299 411	39 908	1,6 %
Løpende distribusjonshonorar	1,00 %	100 000	25000	1,0 %
Forvaltningshonorar	0,15 %	15 000	3750	0,2 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	68 250	68 250	7500	0,3 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	22 750	22 750	2500	0,1 %
Til dekning av andre kostnader*	20 000	20 000	2198	0,1 %
Årlige kostnader Selskapet		226 000	40 948	1,6 %
Fondsselskapet				
Prosjekttilretteleggingshonorar kjøp (60% belåning)**	2,50 %	50 000 330	57455	2,3 %
Prosjekttilretteleggingshonorar salg (60% belåning)**	1,25 %	25 000 165	28727	1,1 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	3 000 000	3 000 000	3629	0,1 %
Tilrettelegging fast beløp	100 000	100 000	121	0,0 %
Engagskostnader Fondsselskapet		78 100 495	89 932	3,6 %
Forvaltningshonorar	0,75 %	15 000 099	18144	0,7 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	787 500	787 500	984	0,0 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	231 250	231 250	289	0,0 %
Depotmottaker transaksjon	9 375	9 375	12	0,0 %
Til dekning av andre kostnader*	200 000	200 000	250	0,0 %
Årlige kostnader Fondsselskapet		16 228 224	19 679	0,8 %
Sum engagskostnader		78 399 906	167 339	6,7 %
Sum årlige kostnader		16 454 224	60 627	2,4 %
Beløp innbetalt av Investor		10 150 000	2 537 500	101,5 %
Beløp innbetalt til Selskapet		10 000 000	2 500 000	100,0 %
Beløp innbetalt til Fondsselskapet		2 000 013 187	2 419 144	96,8 %

* I tabellen ovenfor er det forutsatt at det skal holdes tilbake et beløp på NOK 50.000 (*) i Selskapet for å dekke andre kostnader som kan påløpe det første året, enn de som uttrykkelig er angitt i tabellen. Det gjøres oppmerksom på at beløpet som holdes tilbake i Selskapet for å dekke slike kostnader både kan bli høyere og lavere enn NOK 50.000. En økning av tilbakeholdt beløp vil redusere det beløpet som innbetales fra Selskapet til Fondsselskapet i forbindelse med Emisjonen.

** Honorarene til prosjekttilrettelegger er avtalefestet til 1 % og 0,5 % av brutto eiendomsverdi som tilsvarer en egenkapitalbelastning på 2,50 % og 1,25 % med 60 % belåning. Honorarene betales av Porteføljeselskapet, men gir en indirekte belastning for Fondsselskapet som vist i tabellen.

***Samlede emisjonskostnader i Emisjonen estimeres til NOK 249.411.

OPPLYSNINGSDOKUMENT ETTER AIF-LOVEN § 4-2
SWISS LIFE REF NORDIC 2024 INVEST II AS

Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS (org. nr. 932 048 779) ("**Fondet**") forvaltes av Swiss Life Asset Managers Funds AS ("**Forvalter**"). Lov 20. juni 2014 nr. 28 om forvaltning av alternative investeringsfond ("**AIF-loven**") § 4-2 og offentliggjøringsforordningen (forordning (EU) 2019/2088 angir spesifikke krav til opplysninger som skal gis om de fond som skal forvaltes av Forvalter.

Informasjonen referert til i dette dokumentet er tilgjengelig i prospektet til Fondet ("**Prospektet**") (som også inneholder Fondets vedtekter og Bestillingsblankett). Begreper med stor forbokstav i dette opplysningsdokumentet har, med mindre spesifikt definert i dette dokumentet, samme betydning som angitt i Prospektet.

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
<u>AIF-loven § 4-2(1) (a):</u> Formål og investeringsstrategi, hvilke aktiva fondet kan investere i, investeringsmetoder, risikoprofil, begrensninger i adgangen til å investere, informasjon om bruk av finansiell giring (Hvor fondets vedtekter og øvrige stiftelsesdokumenter er tilgjengelig/ vedlagt)	Fondet er et norsk aksjeselskap og et tilføringsfond til det alternative investeringsfondet Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS (org. nr. 932 055 384) ("Hovedfondet"). Fondet skal investere all tilgjengelig kapital i Hovedfondet, med det formål å oppnå finansiell eksponering mot Hovedfondets aktivt forvaltede portefølje av investeringer, hovedsakelig innenfor eiendomssegmentene relatert til logistikk, kontor, lager, volumhandel, lett industri og kombinasjonsbygg og primært i Norden (unntatt Island). Illustrasjon over investeringsstrukturen er vedlagt som Vedlegg 2 . Fondets virksomhet er begrenset til å investere all tilgjengelig kapital i Hovedfondet. Hovedfondet vil investere i eiendom, som nærmere beskrevet under og i Prospektet. Fondets investeringsstrategi er å innhente kapital ved å gjennomføre rettede emisjoner og deretter benytte emisjonsprovenyet til å kommittere seg til å delta i rettede emisjoner i Hovedfondet. Etter gjennomføringen av den rettede emisjonen som planlegges gjennomført i Fondet ("Emisjonen"), vil Fondene søke å gjennomføre en eller flere etterfølgende emisjoner med sikte på å bidra til å oppnå en total kommittert kapital i Hovedfondet på maksimalt NOK 3.000 millioner. Emisjoner i Fondet gjennomføres ved at investorer gis anledning til å bestille aksjer i Fondet på de vilkår som fremgår av Prospektet og Bestillingsblanketten. Investoren må blant annet bestille aksjer innenfor bestillingsperioden som er fastsatt, og det er satt en minimumsbestilling av aksjer i Fondet på NOK 100.000. For en detaljert oversikt over vilkårene for Emisjonen, se Prospektet del III. Hovedfondets, og Fondets, økonomiske målsetning er å legge til rette for en risikojustert avkastning på den kapital som til enhver tid er innbetalt fra investorene i hhv. Hovedfondet og Fondet, blant annet ved å kunne foreta årlige utbetalinger til	Se særlig Prospektet: - Punkt 4 - Punkt 6 - Punkt 8 - Punkt 11 - Punkt 12 - Punkt 20 - Punkt 27

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
	investorene. Som innbetalt kapital regnes i denne sammenheng all kapital som er innbetalt med fradrag for utdelinger. For å oppnå dette vil Hovedfondet, som investeringsmetode, foreta Eiendomsinvesteringer (gjennom Porteføljeselskap). Det gjelder begrensninger i Hovedfondets adgang til å investere, og det vises særlig til Prospektet punkt 8.5 for en beskrivelse av disse begrensningene. Den målsatte avkastningen vil søkes oppnådd gjennom en kombinasjon av direkteavkastning og verdistigning på Hovedfondets Eiendomsportefølje. Direkteavkastningen vil knytte seg til løpende utbetalinger fra Porteføljeselskapene relatert til leieinntekter fra Eiendomsinvesteringene fratrasket alle påløpte kostnader og avdrag på lån. Verdistigningen på Eiendomsporteføljen knytter seg til verdistigning på Eiendomsinvesteringene. Verdiendring i Eiendomsporteføljen vil normalt være 2-3 ganger større sammenlignet med verdiendring på Eiendomsinvesteringene på grunn av fremmedkapitalfinansiering. Verdiendring på Eiendomsinvesteringene knytter seg til endringer i markedsforhold og spesifikke forhold knyttet til den enkelte Eiendomsinvestering. Gjennom aktiv oppfølging av den enkelte Eiendomsinvestering skal Forvalter, i rollen som forvalter av Hovedfondet, søke å oppnå verdistigning på Eiendomsinvesteringene. Avkastningen til investorene i både Fondet og Hovedfondet avledes av den felles underliggende Eiendomsporteføljen, men kostnadene knyttet til Fondet og Hovedfondet er ulike. Investorene i Fondet vil oppnå en lavere avkastning enn investorene i Hovedfondet ettersom direkte og indirekte kostnader knyttet til Fondet er høyere enn for Hovedfondet. Dersom kapitalen innbetales tidligere i Fondet enn i Hovedfondet vil dette også medføre enn redusert avkastning for investorene i Fondet sammenlignet med investorene i Hovedfondet. De kostnadene som belastes Fondet i henhold til dets løpende avtaler er nærmere beskrevet nedenfor og i Prospektet under punkt 11. Fondet vil som utgangspunkt ikke benytte seg av finansiell giring, men kan ta opp lån på opptil 20 % av innbetalt kapital for å sikre kortsiktig likviditetsbehov. Aksjene i Fondet kan både øke og synke i verdi og investorene må være klar over at det er en risiko for at all investert kapital i Fondet kan gå tapt. En beskrivelse av risikofaktorer som er spesifikke for Fondet og Fondets bransje (markedsrisiko, risiko tilknyttet globalisering og handelsbarrierer, risiko tilknyttet juridiske og skattemessige forhold, likviditetsrisiko, risiko tilknyttet Bestillingsblanketten, mv.), samt risikofaktorer	

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
	som er vesentlige for aksjene, er beskrevet nærmere under punkt 12 og punkt 27 om risikofaktorer i Prospektet. Det understrekes at historisk avkastning og/eller forventning om fremtidige resultater ikke er noen garanti for fremtidig resultat. Fondet og/eller tjenesteleverandørene nevnt i Prospektet garanterer således ikke for aksjenes fremtidige verdiutvikling. Faktiske resultater kan avvike betydelig fra presenterte forventninger som et resultat av en rekke ulike faktorer. Potensielle investorer oppfordres til å søke råd ved investeringer i enhver form for verdipapirer, finansielle instrumenter eller andre former for finansielle aktiva, herunder hvorvidt slike investeringer er egnet for vedkommende person eller virksomhet. Potensielle investorer må også være klar over at ethvert utsagn og enhver henvisning til fremtidige utsikter kan vise seg ikke å inntreffe.	
<u>AIF-loven § 4-2(1) (b):</u> En beskrivelse av fremgangsmåten for endring av investeringsstrategi.	Endring i Bestillingsblanketten krever Forvalters skriftlige forhåndssamtykke. Forvalter kan ensidig endre alle inngåtte Bestillingsblanketter på ethvert tidspunkt med bindende virkning for samtlige bestillere hvis Forvalter har innhentet samtykke fra aksjonærer i Fondet som representerer minst 75 % av de totale Bestillingsbeløp som er innkommet gjennom tilsvarende Bestillingsblanketter.	Prospektet: - Punkt 11.1 - Punkt 27.3 - Vedlegg 1 (vedtekter) - Vedlegg 7 (bestillingsblankett)
<u>AIF-loven § 4-2(1) (c):</u> Om fondet er et tilførsfond, og i så fall hvor mottakerfondet er etablert, samt informasjon om hvor de underliggende fondene er etablert dersom fondet er et fond-i-fond.	Fondet er et tilførsfond for Hovedfondet, Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS, et alternativt investeringsfond etablert i Norge.	Prospektet: - Punkt 4
<u>AIF-loven § 4-2(1) (d):</u> De viktigste rettslige konsekvenser av investering i fondet, herunder informasjon om verneting, rettsvalg og om det finnes traktater som åpner for anerkjennelse og fullbyrdelse av rettsavgjørelser i fondets hjemstat.	Fondet er etablert i Norge og reguleres av norsk rett. Fondets verneting er Oslo, Norge. Bestillingsblanketten for Fondet er underlagt norsk rett, og enhver tvist som måtte oppstå mellom investoren og Fondet kan, med mindre partene kommer til enighet, bringes inn for de ordinære domstoler for avgjørelse med Oslo som avtalt verneting. De viktigste rettslige konsekvensene av en investering i Fondet er:	Prospektet: - Punkt 4.1 - Punkt 14 - Punkt 26 - Punkt 29 - Vedlegg 1 (vedtekter) - Vedlegg 7 (bestillingsblankett)

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
	(i) Investoren fyller ut og signerer Bestillingsblanketten og blir bundet av denne samt gir fullmakt til at Forvalter kan møte på investorens vegne på generalforsamling i Fondet og tegne de tildelte aksjer i Emisjonen. (ii) Investor plikter å innbetale bestillingsbeløpet med tillegg av tegningshonorar til Fondets konto, som angitt i melding om tildeling, senest 5 dager etter melding om tildeling er gitt. Etter konvensjon om domsmyndighet og om anerkjennelse og fullbyrdelse av dommer i sivile og kommersielle saker (Luganokonvensjonen) plikter konvensjonstatene (medlemmer av EU og EØS) å anerkjenne og fullbyrde rettsavgjørelser fra andre konvensjonsstater, jf. artikkel 33 og 38, og rettsavgjørelser i Norge vil følgelig bli anerkjent og kan fullbyrdes i øvrige konvensjonsstater. På samme måte vil forsøk foretatt i Norge på fullbyrdelse av en dom vedtatt mot Fondet fra en utenlandsk domstol som regel føre til at dommen blir anerkjent og håndhevet av norske domstoler. Etter New York-konvensjonen om anerkjennelse og fullbyrdelse av voldgiftsavgjørelser, som Norge har tiltrådt, plikter konvensjonsstatene å anerkjenne utenlandske voldgiftsavgjørelser som bindende og fullbyrde dem som innenlandske voldgiftsavgjørelser. Voldgiftsavgjørelser som treffes i Norge kan fullbyrdes i de land som har tiltrådt konvensjonen, og motsatt.	
<u>AIF-loven § 4-2(1) (e):</u> Identiteten til forvalter, depotmottaker, revisor og andre tjenesteleverandører og en beskrivelse av deres forpliktelser og investorenes rettigheter.	<u>Forvalter:</u> Forvalter, Swiss Life Asset Managers Funds AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 891 055 722. <u>Depotmottaker:</u> View Procurator AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 887 994 242. <u>Øvrige tjenesteleverandører:</u> Revisor: Deloitte AS (organisasjonsnummer 980 211 282). Forretningsfører: Swiss Life Asset Managers Business Management AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 927 074 710. Tilrettelegger for Emisjonen: Forvalter, Swiss Life Asset Managers Funds AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 891 055 722. Investorenes rettigheter fremgår av vedtektene, Bestillingsblanketten og norsk aksjelov og inkluderer rett til (i) forholdsmessig utbytte i henhold til eierandel i Fondet, (ii)	Prospektet: - Punkt 1.3 - Punkt 11 - Punkt 24

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
	motta informasjon og rapporter, (iii) å fritt overdra andeler i Fondet til erverver som oppfyller forutsetningene angitt i Bestillingsblanketten og (iv) å kreve tvister løst for norsk rett og i henhold til norsk lov.	
<u>AIF-loven § 4-2(1) (f):</u> Forvalterens ansvarsforsikring eller egenkapital etter § 2-7 tredje ledd.	Forvalter har egenkapital i samsvar med AIF-forskriften for å dekke mulig erstatningsansvar i forbindelse med virksomheten, jf. AIF-loven § 2-7(3).	N/A
<u>AIF-loven § 4-2(1) (g):</u> En beskrivelse av eventuell utkontraktering av porteføljeforvaltning, risikostyring, funksjoner som nevnt i § 2-2 annet ledd første punktum, depotmottakerfunksjoner som nevnt i kapittel 5, identiteten til oppdragstakerne og eventuelle interessekonflikter som følge av utkontraktingen.	Fondet er etablert etter initiativ fra Forvalter og har inngått avtaler med ulike tjenesteytere innen Swiss Life-gruppen. Fondet har inngått (i) en avtale om tilrettelegging av Emisjonen med Forvalter; (ii) en forvaltningsavtale med Forvalter; (iii) en forretningsføreravtale med Swiss Life Asset Managers Business Management AS; og (iv) en depotmottakeravtale med View Procurator AS og Forvalter om at View Procurator AS skal være depotmottaker for Fondet. Alle avtaler mellom Fondet og andre selskaper i Swiss Life-gruppen er inngått på markedsmessige vilkår. Forvalter er som forvalter av alternative investeringsfond underlagt strenge krav i lov og forskrift til identifikasjon og håndtering og rapportering av interessekonflikter og er ved lov forpliktet til å treffe tiltak som sørger for at Fondets interesser går foran de interne interessene til Forvalter, Swiss Life Asset Managers Transactions AS, Swiss Life Asset Managers Business Management AS og/eller andre selskaper i Swiss Life-gruppen.	Prospektet: - Punkt 8.9 - Punkt 11
<u>AIF-loven § 4-2(1) (h):</u> Prosedyrer for verdivurdering etter § 3-10 med tilhørende forskrifter.	Prosedyrene for verdivurdering av Fondets eiendeler er fastsatt i egne retningslinjer for beregning av verdijustert egenkapital. Utgangspunktet for verdivurderingen av Fondet er markedsverdien av de underliggende eiendomsinvesteringene i Hovedfondet. Denne markedsverdien skal beregnes ut fra anerkjente prinsipper for slik verdivurdering, og metodene som forventes brukt mest er neddiskontert forventet fremtidig kontantstrøm og/eller verdi lagt til grunn for nylig gjennomførte transaksjoner for sammenlignbare eiendommer. Øvrige eiendeler og forpliktelser hos Hovedfondet og dets Porteføljeselskaper, samt Fondet, vil deretter øke eller redusere Hovedfondets verdijusterte egenkapital.	Prospektet: - Vedlegg 13
<u>AIF-loven § 4-2(1) (i):</u> Prosedyrer for likviditetsstyring etter § 3-9.	Hovedfondet er forventet å gjøre langsiktige investeringer, og Fondets investering i Hovedfondet er antatt å være tilsvarende illikvid og langsiktig.	N/A

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
	Investorer i Fondet og Hovedfondet har ingen innløsningsadgang. Aksjene er også gjenstand for omsetningsbegrensninger som nærmere omtalt i Fondets vedtekter og i hver Investors Bestillingsblankett. Se opplysninger knyttet til AIF-loven § 4-2(1) (m) nedenfor for ytterligere informasjon. Aksjene i Hovedfondet eller Fondet planlegges ikke børsnotert eller tatt opp til handel på en handelsplass. Således er det ikke forventet etablert et organisert, velfungerende og likvid annenhåndsmarked for interesser i Fondet. Investorer i Fondet må derfor påregne at realisasjon først skjer hvis og når Hovedfondet og Fondet gjør utbetalinger til sine respektive investorer. Forvalter har etablert et likviditetsstyringssystem i henhold til AIF-loven § 3-9. For øyeblikket er Forvalter kun oppnevnt som AIFM for fond med mer eller mindre identisk investeringsstrategi som Fondet og Hovedfondet. Samtlige fond er vurdert å ha lav kompleksitet fra et likviditetsstyringsperspektiv, ettersom ingen av fondene er gjenstand for innløsning. Forvalters egenutviklede systemer projiserer alle likviditetsrelevante posisjoner for hvert produkt, herunder Fondet. Projiseringene er basert på hvert produkts balanse, supplert av hvert produkts budsjett for perioden. Hovedfondets eiendeler er i all vesentlighet eiendommer eiet gjennom separate selskapsstrukturer. Hver eiendom/selskapsstruktur budsjetterer/projiserer sine kontantstrømmer som hovedregel inntil 10 år av gangen. Slike budsjetter danner sammen med balanseposter på fondsnivå grunnlag for hvert fonds budsjetter. Forvalters modell oppdateres løpende gjennom året, basert på faktiske regnskapsdata mv. Forvalter gjennomfører periodisk stresstesting av porteføljen. Frekvensen av slik testing vil variere. Likviditetsrisikoprofilen for Fondene overvåkes kontinuerlig for å vurdere at denne samsvarer med Fondets forpliktelser og for øvrig er i henhold til fondsdokumentasjonen. Som et ledd i prosedyrene for overvåkning skal det utføres stresstester som gjør det mulig å vurdere likviditetsrisikoprofilen. Disse prosedyrene stiller også krav til at Forvalter vurderer at investeringsstrategien og likviditetsprofilen for Fondet er i samsvar med hverandre.	

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
	Dersom Forvalters løpende overvåkning tilsier det, vil Forvalter iverksette tiltak for å justere Fondets likviditetsrisikoprofil.	
<u>AIF-loven § 4-2 (1) (i):</u> Direkte og indirekte kostnader som belastes investorene, med angivelse av maksimale beløp.	Fondets virksomhet drives for Fondets egen regning og risiko. Fondet er som sådan ansvarlig for alle drifts- og investeringskostnader relatert til Fondets virksomhet og drift. Nedenfor følger en oversikt over kostnader relatert til utvalgte avtaler. Eventuell mva. kommer i tillegg til beløpene angitt nedenfor, med mindre noe annet er særskilt angitt for hvert enkelt beløp. Forvalter vil motta et honorar fra Fondet på 0,15 % p.a. (ekskl. mva.) av beregningsgrunnlaget. I investeringsperioden er beregningsgrunnlaget total brutto innbetalt kapital (inkludert aksjonærlån) til enhver tid i Fondet. Honoraret betales forskuddsvis og finner sted umiddelbart etter at en innbetaling er registrert på Fondets konto. For eksempel utløser en innbetaling av egenkapital på NOK 10 millioner den 31. mars 2024 et honorar på $\text{NOK } (9/12) * 10 \text{ millioner} * 0,15 \% \text{ (ekskl. mva.)} = \text{NOK } 11.250 \text{ (ekskl. mva.)}$ som forfaller til betaling 31. mars 2024. Etter utløpet av investeringsperioden er beregningsgrunnlaget Fondets samlede verdjusterte egenkapital per 31. desember foregående år. Betalingene finner sted årlig forskuddsvis innen 31. mars hvert år. Dersom Fondet gjennomfører en økning i innbetalt egenkapital skal beregningsgrunnlaget økes tilsvarende. Fondet og Swiss Life Asset Managers Business Management AS (Forretningsfører) har inngått avtale om at Forretningsfører skal yte forretningsførsel for Fondet. I henhold til forretningsføreravtalen vil Forretningsfører motta et etableringshonorar på NOK 85.000 (inkl. mva.) samt et årlig, fast honorar til på NOK 200.000 (inkl. mva.) Øvrige tjenester blir honorert særskilt basert på medgått tid etter avtale mellom partene. Depotmottaker vil motta et etableringshonorar på NOK 18.750 (inkl. mva.) samt et årlig, fast honorar til Depotmottaker på NOK 68.750 (inkl. mva.) I tillegg kommer NOK 9.375 (inkl. mva.) per transaksjon. Ved en eventuell eskaleringsprosedyre skal for øvrig Depotmottaker være berettiget til NOK 1.937,50 (inkl. mva.) per time for medgått tid til å avklare forholdet. Honoraret justeres årlig basert på konsumprisindeksen. Fondet har inngått en forvaltningsavtale (som inkluderer tilrettelegging) med Forvalter ("Emisjonstilrettelegger"), hvoretter Emissionstilrettelegger skal være tilrettelegger for Emisjonen. Fondet skal betale et fast tilretteleggingshonorar	Prospektet: - Punkt 11 - Punkt 20

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse																		
	til Emisjonstilrettelegger på 0,5 % (ekskl. mva.) av brutto tegningsbeløp i emisjoner. I tillegg vil det påløpe et tegningshonorar for den enkelte bestiller på inntil 2 % av tegningsbeløpet som angitt i tabellen nedenfor (og dette kommer i tillegg til Bestillingsbeløpet til den enkelte Bestiller): <table><tr><th colspan="2">Tegningsbeløp</th><th>Sats</th></tr><tr><th>Fra</th><th>Til og med</th><th></th></tr><tr><td>NOK 100.000</td><td>NOK 2.499.999</td><td>2,00 %</td></tr><tr><td>NOK 2.500.000</td><td>NOK 4.999.999</td><td>1,50 %</td></tr><tr><td>NOK 5.000.000</td><td>NOK 9.999.999</td><td>1,00 %</td></tr><tr><td>NOK 10.000.000<</td><td></td><td>0,50 %</td></tr></table> Tegningshonoraret skal betales til Forvalter eller eventuelle distributører som har inngått mandatavtale med Forvalter i forbindelse med Emisjonen. Utover de løpende honorarene som følger av Fondets avtaler som beskrevet ovenfor, skal Fondet dekke alle drifts- og investeringskostnader relatert til Fondets virksomhet som fastsatt i Fondets vedtekter, Bestillingsblankett og gjeldende lovgivning til enhver tid, herunder, men ikke begrenset til, (i) kostnader og utgifter i forbindelse med investeringer (herunder realisasjoner) eller andre disposisjoner av investeringene (uavhengig av om investeringen og/eller disposisjonen gjennomføres eller ikke), (ii) utarbeidelse av års-/perioderegnskaper og -rapporter og (iii) kostnader, utlegg og lignende utgifter relatert til forretnings- og regnskapsførsel, revisjon, juridisk bistand, forsikring, rådgivning, forvaltning (herunder blant annet honorar til Forvalter) og konsulentbruk. Disse kostnadene vil avhenge av karakteren og omfanget av hver enkelt investering og kan ikke estimeres på forhånd, men er tatt høyde for i beregningen av Fondets forventede avkastning. Eventuelle etableringskostnader som kan henføres til arbeid som både gjelder etableringen av Fondet og etableringen av andre tilføringsfond til Hovedfondet vil allokere forholdsmessig (basert på kommittert kapital) mellom Fondet og slike tilføringsfond. Forvalteren står fritt til å gjennomføre overføringer og justeringer mellom Fondet og slike tilføringsfond (uavhengig av om disse er etablert før eller etter Fondet) i den grad dette er nødvendig for å oppnå en slik allokering. Totalt forventes forannevnte emisjonskostnader å utgjøre omkring NOK 222.222 (inkl. mva.) i første emisjon, hvorav NOK 156.000 utgjør prospektavgiften til Finanstilsynet.	Tegningsbeløp		Sats	Fra	Til og med		NOK 100.000	NOK 2.499.999	2,00 %	NOK 2.500.000	NOK 4.999.999	1,50 %	NOK 5.000.000	NOK 9.999.999	1,00 %	NOK 10.000.000<		0,50 %	
Tegningsbeløp		Sats																		
Fra	Til og med																			
NOK 100.000	NOK 2.499.999	2,00 %																		
NOK 2.500.000	NOK 4.999.999	1,50 %																		
NOK 5.000.000	NOK 9.999.999	1,00 %																		
NOK 10.000.000<		0,50 %																		

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
	Ved å signere Bestillingsblanketten aksepterer Bestilleren å betale et årlig distribusjonshonorar til Swiss Life Asset Managers Transactions AS som ordremottaker. Dette løpende distribusjonshonoraret dekker tjenesteleveranser fra Swiss Life Asset Managers Transactions AS til Bestilleren. Det løpende distribusjonshonoraret kommer i tillegg til Bestillingsbeløpet til Bestiller. Distribusjonshonoraret vil i Investeringsperioden utgjøre 0,8 % av Bestillingsbeløpet, og etter Investeringsperioden utgjøre 0,8 % av Bestillerens andel av Selskapets VEK pr. 31.12 forutgående år. Distribusjonshonoraret vil første året beregnes og faktureres kun for den perioden Bestillingsbeløpet har vært innbetalt. Distribusjonshonoraret er merverdiavgiftspliktig, hvilket innebærer at den effektive prosentsatsen Bestiller må betale er 1,00 % (0,80 % + 25 % mva. = 1,00 %). Fakturering av det løpende distribusjonshonoraret vil skje årlig, forskuddsvis i januar måned hvert kalenderår. Det året innbetaling av Bestillingsbeløpet skjer vil fakturering av distribusjonshonorar for resterende del av året skje første måned etter innbetaling skjer. I tillegg til de ovennevnte kostnader vil kostnadene som påløper Fondet som investor i Hovedfondet også kunne påvirke Fondets avkastning som investor Hovedfondet (og således Fondets nettoavkastning). En tabell med eksempel på kostnadsberegningen for Fondet (inkludert indirekte kostnader som påløper Fondet som investor i Hovedfondet) følger som Vedlegg 3 til dette dokumentet.	
<u>AIF-loven § 4-2(1) (k):</u> Prinsipper for likebehandling av investorene og beskrivelse av eventuelle unntak, herunder hvilke typer investorer som omfattes av unntakene, og deres eventuelle juridiske eller økonomiske forbindelser til fondet eller forvalteren.	Reglene for likebehandling fremkommer av Fondets vedtekter og Bestillingsblankett, samt de til enhver tid gjeldende regler i aksjeloven. Fondets vedtekter og Bestillingsblanketten åpner ikke for ulik behandling av investorer. Fondet har én aksjeklasse, hvor hver aksje gir like rettigheter, herunder representerer hver aksje én stemme på generalforsamling og gir lik rett ved utdeling av utbytte. Det foreligger ikke stemmerettsbegrensninger på aksjene, men aksjonærene har gjennom signering på Bestillingsblanketten forpliktet seg til å stemme slik at Fondets og Hovedfondets investeringsstrategi gjennomføres og reflekteres i selskapsrettslige vedtak. Forvalter er gjennom Bestillingsblanketten gitt fullmakt til å stemme på investorenes vegne for å sikre gjennomføringen av nærmere angitte forhold.	Prospektet: - Punkt 7.1 - Punkt 16.1 - Vedlegg 1 (vedtekter) - Vedlegg 7 (bestillingsblankett)
<u>AIF-loven § 4-2(1) (l):</u>	Fondets årsregnskap er offentlige. Kopier er tilgjengelige hos Swiss Life Asset Managers Transactions AS, Haakon VII's gt. 1, 0161 Oslo.	Prospektet:

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
Hvor siste årsrapport er tilgjengelig/vedlagt.	Årsregnskap for 2023 for Fondet er vedlagt Prospektet.	- Vedlegg 3 (årsregnskap)
<u>AIF-loven § 4-2(1) (m):</u> Vilkår og fremgangsmåte for tegning, innløsning og salg av andeler, samt eventuelle gjeldende innløsningsavtaler med investorer.	<u>Tegning:</u> Bestilling av aksjer må finne sted innen den angitte bestillingsperioden og gjøres ved utfylling av Bestillingsblanketten. Minimum tegningsbeløp er NOK 100.000. Ved signering av Bestillingsblanketten vil investoren bli bundet av vilkårene i denne samt gi fullmakt til at Forvalter, på vegne av investoren, kan møte på investorens vegne på generalforsamling i Fondet og tegne de tildelte aksjer i Emisjonen. Fondet og Forvalter kan akseptere eller avvise Bestillingsblanketter (helt eller delvis). Ved Bestillingsperiodens utløp vil Bestillere som har fått godkjent sine bestillinger bli varslet om hvor mange aksjer de vil bli tildelt i Emisjonen og det respektive Bestillingsbeløp. Forvalter vil således møte på generalforsamling og tegne aksjer på vegne av den enkelte investor i henhold til fullmakt som gis i Bestillingsblanketten. Innbetaling vil først skje etter at Forvalter har gitt Bestillerne beskjed om at emisjonen skal gjennomføres (slik melding må utstedes senest 15. mai 2025). <u>Salg og innløsning:</u> Aksjene i Fondet er fritt omsettelige uten forkjøpsrett for eksisterende aksjeeiere. Overføring av aksjer forutsetter at erververen påtar seg samtlige av overdragers forpliktelser etter Bestillingsblanketten senest på overdragelsestidspunktet gjennom slik skriftlig erklæring som er akseptert av Forvalter. Overdragelse forutsetter videre at erverver av aksjene innfrir krav til informasjon og dokumentasjon som er påkrevd for at Ordremottaker skal overholde sine forpliktelser i henhold til hvitvaskingsloven og andre regelverk. Investorer har under ingen omstendighet rett til å kreve sine aksjer innløst eller kreve noen annen aksjonærs aksjer innløst eller ervervet i henhold til aksjeloven § 4-24–4-26 eller på noe annet grunnlag.	Prospektet: - Punkt 14 - Punkt 16 - Punkt 23 - Punkt 25 - Punkt 26
<u>AIF-loven § 4-2(1) (n):</u> Netto andelsverdi eller seneste markedspris per andel etter § 3-10.	Verdivurdering av Fondets eiendeler skal baseres på verdijustert egenkapital (VEK). Fondets VEK ble sist beregnet per 31. desember 2024 og var NOK 25,01 per aksje. Hovedfondets VEK ble sist beregnet per 31. desember 2024 og var NOK 25,02 per aksje.	Prospektet: - Vedlegg 13

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
	Beregningene er ureviderte.	
<u>AIF-loven § 4-2(1) (o):</u> Historisk avkastning.	Beregnet historisk avkastning for Fondet per 31. desember 2024 er 0,04 %. Beregnet historisk avkastning for Hovedfondet per 31. desember 2024 er 0,09 %. Disse beregningene er ureviderte.	N/A
<u>AIF-loven § 4-2(1) (p):</u> Identiteten til og en beskrivelse av eventuelle avtaler med primærmegler og en beskrivelse av hvordan interessekonflikter i den forbindelse håndteres.	Fondet har ikke primærmegler.	N/A
<u>AIF-loven § 4-2(1) (q):</u> Hvordan og når informasjon som nevnt i § 4-3 gis.	Periodisk informasjon som nevnt i AIF-loven § 4-3 vil bli gitt av Forvalter per post eller e-post når relevant eller ved publisering av årsrapporter og/eller eventuelle halvårsrapporter.	N/A

Opplysninger som kreves etter Offentliggjørings-forordningen (EU) 2019/2088 ("SFDR"), implementert i norsk rett ved lov om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren og et rammeverk for bærekraftige investeringer 22. desember 2021 nr. 161 ("Lov om bærekraftig finans")

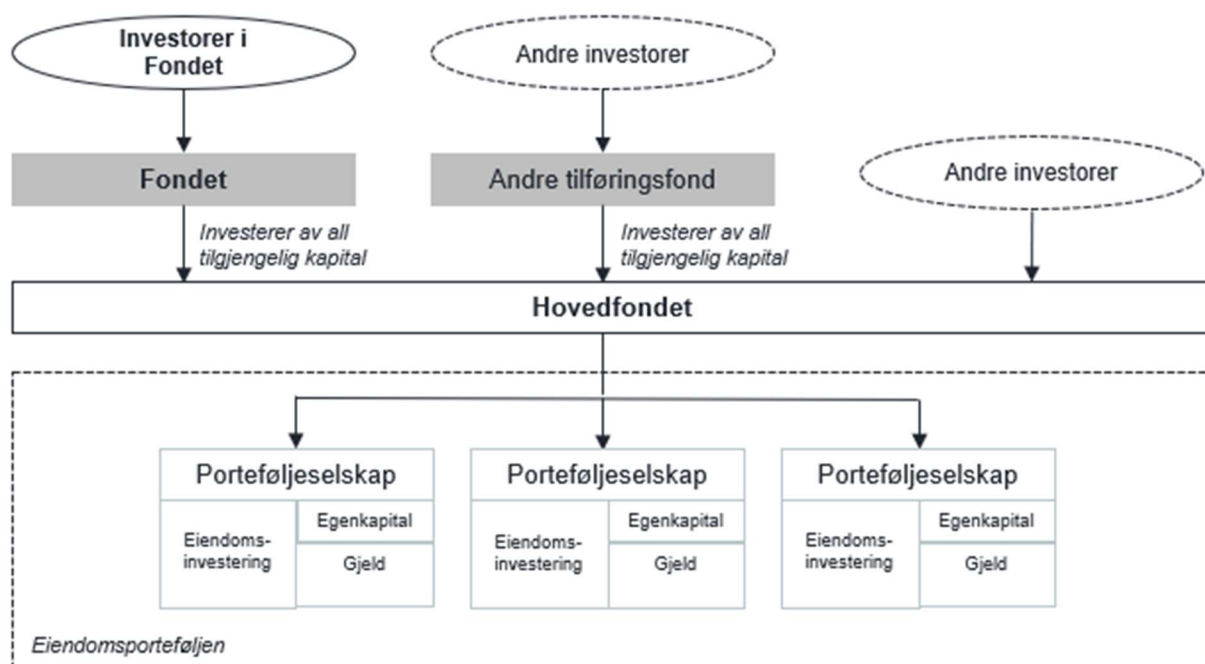
Opplysninger som kreves etter SFDR	Relevante opplysninger	Henvisning
SFDR artikkel 6 (1) a: Hvor og hvordan bærekraftsrisiko er integrert i investeringsbeslutninger	Fondet (som tilføringsfond) investerer i Hovedfondet, som deretter foretar de underliggende eiendomsinvesteringene. Forvalter identifiserer og tar i betraktning bærekraftsrisiko i Hovedfondets investeringsbeslutninger for å redusere den negative innvirkningen bærekraftsrisiko kan ha på Hovedfondets avkastning, og dermed også Fondets avkastning. Hovedfondets prosesser for å vurdere bærekraftsrisiko vil derfor være styrende for Fondets eksponering til og håndtering av bærekraftsrisiko. Før en investeringsbeslutning tas for Hovedfondet, foretar Forvalter som del av sin due diligence prosess en analyse av relevante ESG-faktorer, herunder, men ikke begrenset til, PAI-indikatorene (som definert og beskrevet nedenfor), energibruk, vannbruk, avfall og klimagassutslipp. Gjennom analysen vil Forvalteren blant annet identifisere (i) hvordan relevante ESG-faktorer påvirker den potensielle eiendomsinvesteringen, herunder hvilken bærekraftsrisiko den potensielle eiendomsinvesteringen er utsatt for og hvilken innvirkning det vil ha på eiendomsinvesteringens verdi dersom risikoen skulle materialisere seg, og (ii) ESG-relaterte mål for den potensielle eiendomsinvesteringen som, dersom de oppnås, vil kunne bidra til å redusere den identifiserte bærekraftsrisikoen. Resultatene av Forvalterens analyse inkluderes i beslutningsgrunnlaget for eiendomsinvesteringen og tas i betraktning i Hovedfondets investeringsbeslutning, og integreres i Forvalterens risikohåndteringsprosesser. Etter en investering vil de identifiserte ESG-faktorene og den tilhørende bærekraftsrisikoen integreres i Forvalterens prosesser for risikostyring, og gjennom eiendomsinvesteringens levetid vil Forvalteren søke å oppnå de identifiserte ESG-relaterte målene ved å aktivt gjennomføre tiltak som forbedrer eiendomsinvesteringens ESG-performance og dermed reduserer bærekraftsrisikoen forbundet med investeringen.	Prospektet: - Punkt 8.7: (Bærekraftsrisiko) - Punkt 12.3.9 (Risiko knyttet til Hovedfondets investeringer og Porteføljeselskapene; Bærekraftsrisiko)
SFDR artikkel 6 (1) b: Sannsynlige konsekvenser bærekraftsrisiko kan få	Fondet vil være eksponert mot en rekke bærekraftsrisikoer gjennom de underliggende investeringene som gjøres via Hovedfondet. Karakteren av slik eksponering er dynamisk og vil kunne endre seg over tid, blant annet på bakgrunn av endrede	Prospektet: - Punkt 8.7: (Bærekraftsrisiko)

for avkastningen dersom de materialiserer seg	regulatoriske rammevilkår og overordnede samfunnsendringer. Basert på investeringsstrategien for Fondet, som gjennom Hovedfondet skal investere i eiendom, anses de mest relevante bærekraftsrisikoene å være, blant annet, (i) fysisk klimarisiko (akutt og kronisk) som kan påføre eiendomsinvesteringene materielle skader og ved det nødvendiggjøre investeringer i utbedringstiltak og/eller redusere verdien av en investering, (ii) overgangsrisiko, i form av risiko relatert til (a) fremtidig lovgivning innen klima og miljø, blant annet fremtidige krav til reduksjon av klimagassutslipp og energiforbruk for bygninger, som kan nødvendiggjøre vesentlige investeringer i klimatiltak, og (b) redusert etterspørsel etter og/eller avkastning på eiendomsinvesteringene ved realisering av eiendom som ikke møter fremtidige beste markedsstandarder med hensyn til klima og miljø, (iii) negative hendelser relatert til helse og sikkerhet relatert til konstruksjon- og bygningstekniske forhold, som kan nødvendiggjøre investeringer i avhjelpende tiltak og/eller påføre eiendomsinvesteringene regulatorisk risiko, (iv) forurensning, både relatert til byggeprosjekter og eiendom på forurenset grunn som kan føre til helse- og miljørisiko og kostnader relatert til avhjelpende tiltak for eiendomsinvesteringene, og (v) risiko relatert til bestikkelser og korrupsjon og annen utilbørlig forretningsskikk hvilket kan innebære en regulatorisk og omdømmerisiko for eiendomsinvesteringene, særlig på bakgrunn av at eiendomsinvesteringene vil kunne være involvert med offentlige myndigheter fra tid til annen. Sannsynlighet for at fysisk klimarisiko inntreffer anses generelt for å være noe lavere ettersom Fondet gjennom Hovedfondet skal investere i eiendom i Norden, men denne sannsynligheten vil kunne øke med årene. Tilsvarende gjelder risiko knyttet til helse og sikkerhet på arbeidsplassen og bestikkelser og korrupsjon, gitt at investeringene skal gjennomføres i Norden. Sannsynligheten for at overgangsrisiko materialiserer seg anses for å være høyere, og vil nok stadig bli høyere med årene etter hvert som nye internasjonale og nasjonale krav og reguleringer innføres og intensiveres. En bærekraftsrisiko kan materialisere på eiendomsinvesteringens nivå, på porteføljenivå (det vil si at den aktuelle bærekraftsrisikoen påvirker flere av eiendomsinvesteringene til Hovedfondet) og på forvalternivå (det vil si at den aktuelle bærekraftsrisikoen påvirker Forvalteren og forvaltningen av Hovedfondet og Fondet). Hvis bærekraftsrisiko materialiserer seg, vil det kunne få en vesentlig negativ innvirkning på avkastningen til Hovedfondet, og dermed også	- Punkt 12.3.9 (Risiko knyttet til Hovedfondets investeringer og Porteføljeselskapene; Bærekraftsrisiko)

	avkastningen til Fondet, særlig dersom bærekraftsrisikoen materialiserer seg på porteføljenivå. Materialisering av bærekraftsrisiko kan også få en negativ innvirkning på andre typer risiko, for eksempel likviditetsrisiko eller generell omdømmerisiko.	
<u>SFDR artikkel 7:</u> Gjennomsiktighet om negative bærekraftskonsekvenser	Fondet tar gjennom Hovedfondet hensyn til de viktigste negative bærekraftskonsekvensene for bærekraftsfaktorer ("PAI-indikatorene") i henhold til SFDR artikkel 7 (1). Forvalteren vil før en investeringsbeslutning i Hovedfondet identifisere og analysere PAI-indikatorene som en del av ESG-analysen som foretas under due diligence prosessen. De identifiserte PAI-indikatorene og deres materialitet vil vurderes i lys av Fondets ESG-strategi og tilnærming, som nærmere beskrevet i Vedlegg 1, og Fondets investeringsstrategi, overordnede risikoappetitt og eksponering til eiendomssektoren. Etter en eiendomsinvestering er foretatt vil resultatet av PAI-indikatorene som ble identifisert under due diligence prosessen måles og overvåkes gjennom investeringsperioden, og Forvalteren vil aktivt søke å gjennomføre tiltak for den underliggende eiendommen som bidrar til å forbedre PAI-indikatorene. Forvalteren har i forbindelse med de obligatoriske PAI-indikatorene fastsatt terskler på porteføljenivå som hver investering, både i forbindelse med due diligence prosessen og etter investeringen er foretatt vil måles opp mot. Tersklene er som følger: (i) eksponeringsnivået for energiineffektive bygninger (Energikarakter-nivå C og lavere) bør ikke være mer enn 70 % av brutto gulvareal innen 2030 og for (ii) eksponeringsnivået mot eiendom involvert i fossilt brensel-industrien bør ikke være mer enn 10 % brutto gulvareal. Disse tersklene er bindende for Fondets investeringsstrategi, og vil følgelig medføre at en eiendomsinvestering blir ekskludert fra Fondets portefølje dersom de overskrides. Tersklene inngår også i Forvalterens arbeid med å redusere risiko knyttet til potensielle vesentlige negative innvirkninger på bærekraftsfaktorer som følge av Fondets investeringsbeslutninger. En erklæring om opplysninger om de viktigste negative konsekvensene for bærekraftsfaktorer (PAI-indikatorene) vil publiseres sammen med Fondets første årsrapport i henhold til AIF-loven § 4-2(1) (I), jf. SFDR artikkel 11 (2).	Prospektet: - Punkt 8.6 - Vedlegg 18 - Pre-kontraktuelle opplysninger i henhold til SFDR art. 8
SFDR artikkel 8:	Fondet fremmer gjennom Hovedfondet miljømessige og sosiale egenskaper. Det vises til Vedlegg 1 hvor	Prospektet:

Gjennomsiktighet om fremming av miljømessige eller sosiale egenskaper	opplysninger som gis før avtaleinngåelse i henhold til SFDR artikkel 8 er inntatt.	- Punkt 8.6 Vedlegg 18 - Pre-kontraktuelle opplysninger i henhold til SFDR art. 8

VEDLEGG 1 – PRE-KONTRAKTUELLE OPPLYSNINGER I HENHOLD TIL SFDR ARTIKKEL 8

VEDLEGG 2 – INVESTERINGSSTRUKTUR

VEDLEGG 3 – KOSTNADSBEREGNING FOR FONDET

Forutsetninger				
Emisjonsproveny			10 000 000	
Tegnet beløp			100 000	
Tegnet kapital i Selskapet etter Emisjonen:				
			22 750 000	
Kommittert kapital i Fondsselskapet etter Emisjonen:				
			2 000 000 000	
	Sats	Direkte og indirekte kostnader	Direkte og indirekte kostnader per tegnet beløp	% av tegnet beløp
Investor				
Tegningshonorar	2,00 %	200 000	2 000	2,0 %
Engagskostnad Investor		200 000	2 000	2,0 %
Selskapet				
Tilrettelegging fast beløp	0,50 %	50 000	500	0,5 %
Emisjonskostnader (inkl mva)***	249 411	249 411	1096	1,1 %
Engagskostnad Selskapet		299 411	1 596	1,6 %
Løpende distribusjonshonorar	1,00 %	100 000	1000	1,0 %
Forvaltningshonorar	0,15 %	15 000	150	0,2 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	68 250	68 250	300	0,3 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	22 750	22 750	100	0,1 %
Til dekning av andre kostnader*	20 000	20 000	88	0,1 %
Årlige kostnader Selskapet		226 000	1 638	1,6 %
Fondsselskapet				
Prosjekttilretteleggingshonorar kjøp (60% belåning)**	2,50 %	50 000 000	2298	2,3 %
Prosjekttilretteleggingshonorar salg (60% belåning)**	1,25 %	25 000 000	1149	1,1 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	3 000 000	3 000 000	145	0,1 %
Tilrettelegging fast beløp	100 000	100 000	5	0,0 %
Engagskostnader Fondsselskapet		78 100 000	3 597	3,6 %
Forvaltningshonorar	0,75 %	15 000 000	726	0,7 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	787 500	787 500	39	0,0 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	231 250	231 250	12	0,0 %
Depotmottaker transaksjon	9 375	9 375	0	0,0 %
Til dekning av andre kostnader*	200 000	200 000	10	0,0 %
Årlige kostnader Fondsselskapet		16 228 125	787	0,8 %
Sum engagskostnader		78 399 411	7 194	7,2 %
Sum årlige kostnader		16 454 125	2 425	2,4 %
Beløp innbetalt av Investor		10 200 000	102 000	102,0 %
Beløp innbetalt til Selskapet		10 000 000	100 000	100,0 %
Beløp innbetalt til Fondsselskapet		2 000 000 000	96 766	96,8 %

* I tabellen ovenfor er det forutsatt at det skal holdes tilbake et beløp på NOK 50.000 (*) i Selskapet for å dekke andre kostnader som kan påløpe det første året, enn de som uttrykkelig er angitt i tabellen. Det gjøres oppmerksom på at beløpet som holdes tilbake i Selskapet for å dekke slike kostnader både kan bli høyere og lavere enn NOK 50.000. En økning av tilbakeholdt beløp vil redusere det beløpet som innbetales fra Selskapet til Fondsselskapet i forbindelse med Emisjonen.

** Honorarene til prosjekttilrettelegger er avtalefestet til 1 % og 0,5 % av brutto eiendomsverdi som tilsvarer en egenkapitalbelastning på 2,50 % og 1,25 % med 60 % belåning. Honorarene betales av Porteføljeselskapet, men gir en indirekte belastning for Fondsselskapet som vist i tabellen.

***Samlede emisjonskostnader i Emisjonen estimeres til NOK 249.411.

Forutsetninger

Emisjonsproveny	10 000 000
Tegnet beløp	100 000

Tegnet kapital i Selskapet etter Emisjonen:	22 750 000
Kommittert kapital i Fondsselskapet etter Emisjonen:	2 000 013 187

	Sats	Direkte og indirekte kostnader	Direkte og indirekte kostnader per tegnet beløp	% av tegnet beløp
Investor				
Tegningshonorar	2,00 %	200 000	2 000	2,0 %
Engagskostnad Investor		200 000	2 000	2,0 %
Selskapet				
Tilrettelegging fast beløp	0,50 %	50 000	500	0,5 %
Emisjonskostnader (inkl mva)***	249 411	249 411	1096	1,1 %
Engagskostnad Selskapet		299 411	1 596	1,6 %
Løpende distribusjonshonorar				
Løpende distribusjonshonorar	1,00 %	100 000	1000	1,0 %
Forvaltningshonorar	0,15 %	15 000	150	0,2 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	68 250	68 250	300	0,3 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	22 750	22 750	100	0,1 %
Til dekning av andre kostnader*	20 000	20 000	88	0,1 %
Årlige kostnader Selskapet		226 000	1 638	1,6 %
Fondsselskapet				
Prosjekttilretteleggingshonorar kjøp (60% belåning)**	2,50 %	50 000 330	2298	2,3 %
Prosjekttilretteleggingshonorar salg (60% belåning)**	1,25 %	25 000 165	1149	1,1 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	3 000 000	3 000 000	145	0,1 %
Tilrettelegging fast beløp	100 000	100 000	5	0,0 %
Engagskostnader Fondsselskapet		78 100 495	3 597	3,6 %
Løpende distribusjonshonorar				
Forvaltningshonorar	0,75 %	15 000 099	726	0,7 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	787 500	787 500	39	0,0 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	231 250	231 250	12	0,0 %
Depotmottaker transaksjon	9 375	9 375	0	0,0 %
Til dekning av andre kostnader*	200 000	200 000	10	0,0 %
Årlige kostnader Fondsselskapet		16 228 224	787	0,8 %
Sum engagskostnader				
Sum engagskostnader		78 399 906	7 194	7,2 %
Sum årlige kostnader		16 454 224	2 425	2,4 %
Beløp innbetalt av Investor				
Beløp innbetalt av Investor		10 200 000	102 000	102,0 %
Beløp innbetalt til Selskapet				
Beløp innbetalt til Selskapet		10 000 000	100 000	100,0 %
Beløp innbetalt til Fondsselskapet				
Beløp innbetalt til Fondsselskapet		2 000 013 187	96 766	96,8 %

* I tabellen ovenfor er det forutsatt at det skal holdes tilbake et beløp på NOK 50.000 (*) i Selskapet for å dekke andre kostnader som kan påløpe det første året, enn de som uttrykkelig er angitt i tabellen. Det gjøres oppmerksom på at beløpet som holdes tilbake i Selskapet for å dekke slike kostnader både kan bli høyere og lavere enn NOK 50.000. En økning av tilbakeholdt beløp vil redusere det beløpet som innbetales fra Selskapet til Fondsselskapet i forbindelse med Emisjonen.

** Honorarene til prosjekttilrettelegger er avtafestet til 1 % og 0,5 % av brutto eiendomsverdi som tilsvarer en egenkapitalbelastning på 2,50 % og 1,25 % med 60 % belåning. Honorarene betales av Porteføljeselskapet, men gir en indirekte belastning for Fondsselskapet som vist i tabellen.

***Samlede emisjonskostnader i Emisjonen estimeres til NOK 249.411.

Forutsetninger

Emisjonsproveny	10 000 000
Tegnet beløp	2 500 000

Tegnet kapital i Selskapet etter Emisjonen:	22 750 000
Kommittert kapital i Fondsselskapet etter Emisjonen:	2 000 013 187

	Sats	Direkte og indirekte kostnader	Direkte og indirekte kostnader per tegnet beløp	% av tegnet beløp
Investor				
Tegningshonorar	1,50 %	150 000	37 500	1,5 %
Engagskostnad Investor		150 000	37 500	1,5 %
Selskapet				
Tilrettelegging fast beløp	0,50 %	50 000	12 500	0,5 %
Emisjonskostnader (inkl mva)***	249 411	249 411	27 408	1,1 %
Engagskostnad Selskapet		299 411	39 908	1,6 %
Løpende distribusjonshonorar	1,00 %	100 000	25 000	1,0 %
Forvaltningshonorar	0,15 %	15 000	3 750	0,2 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	68 250	68 250	7 500	0,3 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	22 750	22 750	2 500	0,1 %
Til dekning av andre kostnader*	20 000	20 000	2 198	0,1 %
Årlige kostnader Selskapet		226 000	40 948	1,6 %
Fondsselskapet				
Prosjekttilretteleggingshonorar kjøp (60% belåning)**	2,50 %	50 000 330	57 455	2,3 %
Prosjekttilretteleggingshonorar salg (60% belåning)**	1,25 %	25 000 165	28 727	1,1 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	3 000 000	3 000 000	3 629	0,1 %
Tilrettelegging fast beløp	100 000	100 000	121	0,0 %
Engagskostnader Fondsselskapet		78 100 495	89 932	3,6 %
Forvaltningshonorar	0,75 %	15 000 099	18 144	0,7 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	787 500	787 500	984	0,0 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	231 250	231 250	289	0,0 %
Depotmottaker transaksjon	9 375	9 375	12	0,0 %
Til dekning av andre kostnader*	200 000	200 000	250	0,0 %
Årlige kostnader Fondsselskapet		16 228 224	19 679	0,8 %
Sum engagskostnader		78 399 906	167 339	6,7 %
Sum årlige kostnader		16 454 224	60 627	2,4 %
Beløp innbetalt av Investor		10 150 000	2 537 500	101,5 %
Beløp innbetalt til Selskapet		10 000 000	2 500 000	100,0 %
Beløp innbetalt til Fondsselskapet		2 000 013 187	2 419 144	96,8 %

* I tabellen ovenfor er det forutsatt at det skal holdes tilbake et beløp på NOK 50.000 (*) i Selskapet for å dekke andre kostnader som kan påløpe det første året, enn de som uttrykkelig er angitt i tabellen. Det gjøres oppmerksom på at beløpet som holdes tilbake i Selskapet for å dekke slike kostnader både kan bli høyere og lavere enn NOK 50.000. En økning av tilbakeholdt beløp vil redusere det beløpet som innbetales fra Selskapet til Fondsselskapet i forbindelse med Emisjonen.

** Honorarene til prosjekttilrettelegger er avtalefestet til 1 % og 0,5 % av brutto eiendomsverdi som tilsvarer en egenkapitalbelastning på 2,50 % og 1,25 % med 60 % belåning. Honorarene betales av Porteføljeselskapet, men gir en indirekte belastning for Fondsselskapet som vist i tabellen.

*** Samlede emisjonskostnader i Emisjonen estimeres til NOK 249.411.

Forutsetninger

Emisjonsproveny	10 000 000
Tegnet beløp	2 500 000

Tegnet kapital i Selskapet etter Emisjonen:	22 750 000
Kommittert kapital i Fondsselskapet etter Emisjonen:	2 000 013 187

	Sats	Direkte og indirekte kostnader	Direkte og indirekte kostnader per tegnet beløp	% av tegnet beløp
Investor				
Tegningshonorar	1,50 %	150 000	37 500	1,5 %
Engagskostnad Investor		150 000	37 500	1,5 %
Selskapet				
Tilrettelegging fast beløp	0,50 %	50 000	12500	0,5 %
Emisjonskostnader (inkl mva)***	249 411	249 411	27408	1,1 %
Engagskostnad Selskapet		299 411	39 908	1,6 %
Løpende distribusjonshonorar	1,00 %	100 000	25000	1,0 %
Forvaltningshonorar	0,15 %	15 000	3750	0,2 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	68 250	68 250	7500	0,3 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	22 750	22 750	2500	0,1 %
Til dekning av andre kostnader*	20 000	20 000	2198	0,1 %
Årlige kostnader Selskapet		226 000	40 948	1,6 %
Fondsselskapet				
Prosjektilretteleggingshonorar kjøp (60% belåning)**	2,50 %	50 000 330	57455	2,3 %
Prosjektilretteleggingshonorar salg (60% belåning)**	1,25 %	25 000 165	28727	1,1 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	3 000 000	3 000 000	3629	0,1 %
Tilrettelegging fast beløp	100 000	100 000	121	0,0 %
Engagskostnader Fondsselskapet		78 100 495	89 932	3,6 %
Forvaltningshonorar	0,75 %	15 000 099	18144	0,7 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	787 500	787 500	984	0,0 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	231 250	231 250	289	0,0 %
Depotmottaker transaksjon	9 375	9 375	12	0,0 %
Til dekning av andre kostnader*	200 000	200 000	250	0,0 %
Årlige kostnader Fondsselskapet		16 228 224	19 679	0,8 %
Sum engagskostnader		78 399 906	167 339	6,7 %
Sum årlige kostnader		16 454 224	60 627	2,4 %
Beløp innbetalt av Investor		10 150 000	2 537 500	101,5 %
Beløp innbetalt til Selskapet		10 000 000	2 500 000	100,0 %
Beløp innbetalt til Fondsselskapet		2 000 013 187	2 419 144	96,8 %

* I tabellen ovenfor er det forutsatt at det skal holdes tilbake et beløp på NOK 50.000 (*) i Selskapet for å dekke andre kostnader som kan påløpe det første året, enn de som uttrykkelig er angitt i tabellen. Det gjøres oppmerksom på at beløpet som holdes tilbake i Selskapet for å dekke slike kostnader både kan bli høyere og lavere enn NOK 50.000. En økning av tilbakeholdt beløp vil redusere det beløpet som innbetales fra Selskapet til Fondsselskapet i forbindelse med Emisjonen.

** Honorarene til prosjektilrettelegger er avtalefestet til 1 % og 0,5 % av brutto eiendomsverdi som tilsvarer en egenkapitalbelastning på 2,50 % og 1,25 % med 60 % belåning. Honorarene betales av Porteføljeselskapet, men gir en indirekte belastning for Fondsselskapet som vist i tabellen.

***Samlede emisjonskostnader i Emisjonen estimeres til NOK 249.411.

**OPPLYSNINGSDOKUMENT ETTER AIF-LOVEN § 4-2 OG SFDR
SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2024 AS**

Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS (org.nr. 932 055 384) ("**Hovedfondet**") forvaltes av Swiss Life Asset Managers Funds AS ("**Forvalter**"). Lov av 20. juni 2014 nr. 28 om forvaltning av alternative investeringsfond ("**AIF-loven**") § 4-2 og offentliggjøringsforordningen (forordning (EU) 2019/2088) ("**SFDR**") angir spesifikke krav til opplysninger som skal gis om de fond som skal forvaltes av Forvalter.

Informasjonen referert til i dette dokumentet er tilgjengelig i Fondets aksjonæravtale ("**Aksjonæravtalen**"), vedtekter ("**Vedtektene**") og private placement memorandum ("**PPM**"). Begreper med stor forbokstav i dette opplysningsdokumentet har, med mindre spesifikt definert i dette dokumentet, samme betydning som angitt i PPM.

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
<u>AIF-loven § 4-2(1) (a):</u> Formål og investeringsstrategi, hvilke aktiva fondet kan investere i, investeringsmetoder, risikoprofil, begrensninger i adgangen til å investere, informasjon om bruk av finansiell giring (Hvor fondets vedtekter og øvrige stiftelsesdokumenter er tilgjengelig/ vedlagt)	Hovedfondet er et investeringsselskap som har som formål å investere i fast eiendom, primært i Norden, med unntak av Island. Hovedfondets investeringer i porteføljeselskapene vil primært bestå av egenkapital- og gjeldsinstrumenter. Hovedfondets investeringsmetode er å innhente kapital ved å gjennomføre emisjoner og deretter benytte emisjonsprovenyet til å investere i porteføljeselskaper. Målsetningen er å oppnå en total kommittert kapital i Hovedfondet på opp mot NOK 3.000.000.000, slik at Hovedfondet gis en hensiktsmessig kapitaltyngde for sine økonomiske mål og investeringsrammer. Hovedfondet kan også ha en mindre kapitalbase dersom Forvalter beslutter det. Investering i Hovedfondet gjennomføres ved at profesjonelle investorer gis anledning til å kommittere kapital i Hovedfondet, hvorefter kapitalen innkalles fra investorene (i transjer) gjennom suksessive emisjoner i Hovedfondet etter hvert som kapitalbehov oppstår. Minimumskommittering i Hovedfondet er satt til NOK 10 millioner. Hovedfondet skal foreta investeringer med en forventet avkastning som på aggregert basis kan forventes å bidra til oppnåelse av Hovedfondets økonomiske målsetning. Hovedfondets økonomiske målsetning er å legge til rette for en risikojustert avkastning på den kapital som til enhver tid er innbetalt fra investorene i Hovedfondet, blant annet ved å kunne foreta årlige utbetalinger til investorene. Som innbetalt kapital regnes i denne	Informasjonen er tilgjengelig i PPM. Se særlig PPM: - Punkt 1 (Executive summary) - Punkt 4 (Investment Strategy) - Punkt 5 (Investment Process) - Punkt 8 (Summary of principal terms) - Appendix III (Risk factors)

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
	sammenheng all kapital som er innbetalt med fradrag for utdelinger. For å oppnå dette vil Hovedfondet, som investeringsmetode, foreta Eiendomsinvesteringer (gjennom portefølje-selskaper). Hovedfondet kan investere i egenkapital- og gjeldsinstrumenter, samt i tilknytning til slike instrumenter, aksjer, selskapsandeler og aksjonærlån. Slike instrumenter vil utgjøre den primære aktivaklassen samt alle avtaler om fremtidig kjøp og salg, stiftelse av rettigheter og forpliktelser, derivater, garantier og bytteavtaler. Som nevnt over skal investeringene primært gjøres i Norden (med unntak av Island). Investeringene kan gjøres i eller i tilknytning til eiendomssegmentene/sektorene logistikk, lager, kontor, lett industri, handel og kombinasjonsbygg. Hovedfondet kan foreta investeringer i eksisterende eiendom og bygningsmasse, og videre i utviklingseiendom dersom reguleringsplanen for området er ferdigstilt og Forvalter vurderer utviklingsrisikoen som akseptabel. I tillegg kan Hovedfondet investere inntil 20 % av sin kapital i andre jurisdiksjoner, segmenter/sektorer og typer utviklingseiendom enn forannevnte. Når det gjelder begrensninger i Hovedfondets adgang til å investere, vises det særlig til PPM punkt 8 (Summary of Principal Terms) og aksjonæravtalen for Hovedfondet punkt 6.3 (Investment Restrictions) for en beskrivelse av disse begrensningene. Hovedfondet kan ta opp kortsiktige eller langsiktige lån og avgi garantier for porteføljeselskapene og deres holdingsselskapers låneopptak, under den forutsetning at det totale utestående låne-/garantibeløpet for alle slike låneopptak gjort av Hovedfondet og garantier avgitt av Hovedfondet ikke overstiger 50 % (i hvert tilfelle målt på tidspunktet hvor det relevante lånet tas opp/garantien avgis av Hovedfondet) av summen av (A) det høyeste av (i) den seneste tilgjengelige verdsettelsen av Hovedfondets portefølje som er inntatt i rapportering til investorene på dette tidspunktet og (ii) verdsettelse av Hovedfondets portefølje (eller hvis relevant, deler av denne, i hvilket tilfelle verdsettelsen av andre deler kan basere seg på verdsettelsen nevnt under (i)) foretatt at långiverne i tilknytning til det	

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
	relevante låneopptaket/garantistillelsen; og (B) alle kontanter i den totale fondsstrukturen og total uinnkalt kommittert kapital. Porteføljeselskapene kan i tillegg ta opp lån og forventes som et utgangspunkt å ha en belåning på 50–75 % av porteføljeselskapets totalkapital. I tillegg er det mulig at et porteføljeselskap direkte eller indirekte investerer i selskaper som har egen lånefinansiering, slik at det vil oppstå lånefinansiering flere steder i selskapsstrukturen. Slike låneopptak er ikke underlagt begrensingene i forrige avsnitt. Aksjene i Hovedfondet kan øke og synke i verdi og investorene må være klare over at det er en risiko for at all investert kapital i Hovedfondet kan gå tapt. En beskrivelse av risikofaktorer som er spesifikke for Hovedfondet eller Hovedfondets bransje (markedsrisiko, risiko tilknyttet juridiske og skattemessige forhold, likviditetsrisiko, mv.), er beskrevet nærmere under Appendix III om risikofaktorer i PPM. Det understrekes at historisk avkastning og/eller forventning om fremtidige resultater ikke er noen garanti for fremtidig resultat. Hovedfondet og/eller tjenesteleverandørene nevnt i PPM garanterer således ikke for aksjenes fremtidige verdiutvikling. Faktiske resultater kan avvike betydelig fra presenterte forventninger som et resultat av en rekke ulike faktorer. Potensielle investorer oppfordres til å søke råd ved investeringer i enhver form for verdipapirer, finansielle instrumenter eller andre former for finansielle aktiva, herunder hvorvidt slike investeringer er egnet for vedkommende person eller virksomhet. Potensielle investorer må også være klar over at ethvert utsagn og enhver henvisning til fremtidige utsikter kan vise seg ikke å inntreffe. Hovedfondets vedtekter og aksjonæravtale mv. er tilgjengelig på no.swisslife-am.com/en/home.html	
AIF-loven § 4-2(1) (b):	Hovedfondets investeringsstrategi er beskrevet i aksjonæravtalen. Endringer i aksjonæravtalen er betinget av at investorer som samlet representerer	PPM:

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
En beskrivelse av fremgangsmåten for endring av investeringsstrategi.	minst 2/3 av totalt kommittert kapital i Hovedfondet til enhver tid samtykker til dette samt oppfyllelse av enkelte tilleggsvilkår (som nærmere beskrevet i aksjonæravtalens punkt 16.3), med mindre endringene foretas for å rette opp feil eller uklarheter, noe styret i Hovedfondet kan gjøre).	- Punkt 1 (Executive Summary) - Punkt 4 (Investment Strategy) - Punkt 8 (Summary of Principal Terms) Aksjonæravtalen for Hovedfondet: - Punkt 2 (The Fund) - Punkt 6 (Investment Matters) - Punkt 16.3 (Variation)
<u>AIF-loven § 4-2(1) (c):</u> Om fondet er et tilføringsfond, og i så fall hvor mottakerfondet er etablert, samt informasjon om hvor de underliggende fondene er etablert dersom fondet er et fond-i-fond.	Hovedfondet er ikke et tilføringsfond.	N/A
<u>AIF-loven § 4-2(1) (d):</u> De viktigste rettslige konsekvenser av investering i fondet, herunder informasjon om verneting, rettsvalg og om det finnes traktater som åpner for anerkjennelse og fullbyrdelse av rettsavgjørelser i fondets hjemstat.	Hovedfondet er etablert i Norge og reguleres av norsk rett. Hovedfondets verneting er Oslo, Norge. Aksjonæravtalen er underlagt norsk rett, og enhver tvist som måtte oppstå mellom investoren og Hovedfondet skal, med mindre partene kommer til enighet, avgjøres med endelig og bindende virkning ved voldgift. De viktigste rettslige konsekvensene av en investering i Hovedfondet er: (i) investoren blir part i aksjonæravtalen for Hovedfondet og bundet av denne samt gir fullmakt til at Forvalter kan møte på investorens vegne på generalforsamling i Hovedfondet og tegne aksjer i suksessive	PPM: - Punkt 1 (Executive Summary) - Punkt 8 (Summary of Principal Terms) Aksjonæravtalen for Hovedfondet: - Punkt 4 (Commitments) - Punkt 5 (Operations and Management of The Fund)

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
	emisjoner (opp til vedkommende investors kommitterte beløp). (ii) Investor plikter å innbetale beløp som innkalles av Hovedfondet, senest 10 virkedager etter melding om tildeling er gitt. Etter New York-konvensjonen om anerkjennelse og fullbyrdelse av voldgiftsavgjørelser, som Norge har tiltrådt, plikter konvensjonsstatene å anerkjenne utenlandske voldgiftsavgjørelser som bindende og fullbyrde dem som innenlandske voldgiftsavgjørelser. Voldgiftsavgjørelser som treffes i Norge kan fullbyrdes i de land som har tiltrådt konvensjonen, og motsatt.	- Punkt 16 (Miscellaneous)
<u>AIF-loven § 4-2(1) (e):</u> Identiteten til forvalter, depotmottaker, revisor og andre tjenesteleverandører og en beskrivelse av deres forpliktelser og investorenes rettigheter.	<u>Forvalter:</u> Swiss Life Asset Managers Funds AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 891 055 722. <u>Depotmottaker:</u> View Procurator AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 934 560 892. <u>Øvrige tjenesteleverandører:</u> Revisor: Deloitte AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 980 211 282. Forretningsfører: Swiss Life Asset Managers Business Management AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 927 074 710. Emisjonstilrettelegger: Swiss Life Asset Managers Transactions AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 987 994 320.	PPM: - Punkt 1 (Executive Summary) - Punkt 6 (The Manager and Swiss Life Asset Managers Nordic) - Punkt 8 (Summary of Principal Terms) Aksjonæravtalen for Hovedfondet: - Punkt 5.2 (Appointment, role and ownership of the Manager) - Punkt 5.7 (Services from certain other service providers)
<u>AIF-loven § 4-2(1) (f):</u> Forvalterens ansvarsforsikring eller egenkapital etter § 2-7 tredje ledd.	Forvalter har egenkapital i samsvar med AIF-forskriften for å dekke mulig erstatningsansvar i forbindelse med virksomheten, jf. AIF-loven § 2-7(3)	N/A

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
<u>AIF-loven § 4-2(1) (g):</u> En beskrivelse av eventuell utkontraktering av porteføljeforvaltning, risikostyring, funksjoner som nevnt i § 2-2 annet ledd første punktum, depotmottakerfunksjoner som nevnt i kapittel 5, identiteten til oppdragstakerne og eventuelle interessekonflikter som følge av utkontraktingen.	Hovedfondet er etablert etter initiativ fra Forvalter og har inngått avtaler med ulike tjenesteytere innen Swiss Life-gruppen. Hovedfondet har inngått (i) en forvaltningsavtale med Forvalter; (ii) en depotmottakeravtale med View Procurator AS; og (iii) en forretningsføreravtale med Swiss Life Asset Managers Business Management AS. Alle avtaler mellom Hovedfondet og andre selskaper i Swiss Life-gruppen er inngått på markedsmessige vilkår. Forvalter er som forvalter av alternative investeringsfond underlagt strenge krav i lov og forskrift til identifikasjon og håndtering og rapportering av interessekonflikter og er ved lov forpliktet til å treffe tiltak som sørger for at Hovedfondets interesser går foran de interne interessene til Forvalter, Forretningsfører, Depotmottaker og/eller andre selskap i Swiss Life-gruppen.	PPM: - Punkt 1 (Executive Summary) - Punkt 6 (The Manager and Swiss Life Asset Managers Nordic) - Punkt 8 (Summary of Principal Terms) Aksjonæravtalen for Hovedfondet: - Punkt 5.7 (Services from certain other service providers)
<u>AIF-loven § 4-2(1) (h):</u> Prosedyrer for verddivurdering etter § 3-10 med tilhørende forskrifter.	Prosedyrene for verddivurdering av Hovedfondets eiendeler er fastsatt i egne retningslinjer for beregning av verdjustert egenkapital. Utgangspunktet for verddivurderingen av Hovedfondet er markedsverdien av de underliggende eiendomsinvesteringene i Hovedfondet. Denne markedsverdien skal beregnes ut fra anerkjente prinsipper for slik verddivurdering, og metodene som forventes brukt mest er neddiskontert forventet fremtidig kontantstrøm og/eller verdi lagt til grunn for nylig gjennomførte transaksjoner for sammenlignbare eiendommer. Øvrige eiendeler og forpliktelser hos Hovedfondet og dets porteføljeselskaper vil deretter øke eller redusere Hovedfondets verdjusterte egenkapital.	PPM: - Punkt 8 (Summary of Principal Terms)
<u>AIF-loven § 4-2(1) (i):</u> Prosedyrer for likviditetsstyring etter § 3-9.	Forvalter vil utarbeide prosedyrer for likviditetsstyring av Hovedfondet, slik at Hovedfondets likviditetsrisiko til enhver tid overvåkes for å sikre at likviditetsrisikoprofilen samsvarer med Hovedfondets forpliktelser og fondsdokumentasjonen. Som et ledd i prosedyrene for overvåkning skal det utføres stresstester som gjør det mulig å vurdere likviditetsrisikoprofilen. Forvalter vil også ordne prosedyrer som sørger for at investeringsstrategien og	N/A

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
	likviditetsprofilen for Hovedfondet er i samsvar med hverandre.	
<u>AIF-loven § 4-2 (1) (i):</u> Direkte og indirekte kostnader som belastes investorene, med angivelse av maksimale beløp.	Hovedfondets virksomhet drives for Hovedfondets egen regning og risiko. Hovedfondet er som sådan ansvarlig for alle drifts- og investeringskostnader relatert til Hovedfondets virksomhet og drift. Nedenfor følger en oversikt over kostnader relatert til utvalgte avtaler. Eventuell mva. kommer i tillegg til beløpene angitt nedenfor. Forvalter vil motta et honorar fra Hovedfondet på 0,75 % p.a. av beregningsgrunnlaget. I investeringsperioden er beregningsgrunnlaget total brutto kommittert kapital, beregnet med virkning fra første closing også for kapital som kommitteres i Hovedfondet etter første closing. Etter utløpet av Investeringsperioden er beregningsgrunnlaget Hovedfondets samlede verdijusterte egenkapital beregnet per 31. desember foregående år. Forvalter vil videre være berettiget til å motta gevinstdeling som en særlig overskuddsdeling fra Hovedfondet fra og med det tidspunkt aksjonærene i Hovedfondet gjennom utbetalinger eller andre utdelinger fra Hovedfondet eventuelt har oppnådd en akkumulert avkastning tilsvarende 6 % p.a. (uten rentes rente) på netto innbetalt kapital til Hovedfondet (Preferanseavkastningen). Fra tidspunktet Preferanseavkastningen eventuelt er oppnådd skal Forvalter har rett til å motta gevinstdeling tilsvarende 10 % av meravkastningen. Slik gevinstdeling er en særskilt overskuddsdeling som Forvalter mottar på sin investering i B-aksjer i Hovedfondet og er slik sett formelt ikke å anse som et honorar for Forvalter eller en kostnad for Hovedfondet, men det er likevel nevnt her for sammenhengens skyld. Forvalter vil som tilrettelegger av tegningsomganger i Hovedfondet få rett til et tegningshonorar på 0,5 % av brutto kommittert kapital, likevel slik at tilretteleggingshonoraret er oppad begrenset til NOK 100.000 per tegningsomgang, og totalt NOK 1.000.000 for alle tegningsomganger.	PPM: - Punkt 1 (Executive Summary) - Punkt 8 (Summary of Principal Terms) Aksjonæravtalen for Hovedfondet: - Punkt 7 (Fees and Expenses) - Punkt 8 (Distributions)

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
	Forvalter og Forretningsfører har inngått avtale om at Forretningsfører skal yte forretningsførsel for Hovedfondet. I henhold til forretningsføreravtalen vil Forretningsfører motta et etableringshonorar på NOK 85.000 (inkl. mva.) samt et årlig, fast honorar på NOK 787.500 (inkl. mva.) Honorarer skal justeres årlig i henhold til konsumprisindeksen. I den grad systemkostnader ikke er dekket av avtalen, skal Forretningsføreren ha dekket alle kostnader knyttet til IT-systemer. Dette inkluderer kostnader for lisenser, brukertilganger, tjenester, drift, oppstart av nye oppdrag og avvikling ved oppdragsavslutning. I de tilfeller hvor Hovedfondet velger bort revisor, vil ekstra medgått tid til kvalitetskontroll faktureres særskilt. Depotmottaker vil motta et etableringshonorar på NOK 37.500 (inkl. mva.) samt et årlig, fast honorar på NOK 231.250 (inkl. mva.). I tillegg kommer NOK 9.375 (inkl. mva.) per transaksjon. Ved en eventuell eskaleringsprosedyre skal for øvrig Depotmottaker være berettiget til NOK 1.937,50 (inkl. mva.) per time for medgått tid til å avklare forholdet. Honoraret justeres årlig basert på konsumprisindeksen. Forvalter skal i henhold til forvaltningsavtalen motta et honorar for transaksjonsarbeid gjennomført av Forvalter (eller annet selskap i Swiss Life-gruppen) i forbindelse med gjennomføring av investeringer og realisering av investeringer. Slikt arbeid kan blant annet bestå av formidling og fasilitering av investering eller realisasjon, tilrettelegging, mv., og skal også dekke slike tjenester utført av andre selskaper i Swiss Life-gruppen (men ikke eventuelle tilsvarende tjenester utført av tredjeparter). Honoraret vil påløpe uavhengig av om noe selskap i Swiss Life-gruppen var opprinnelig tilrettelegger for den aktuelle investeringen. Honoraret utgjør 1 % av brutto eiendomsverdi for det aktuelle eiendomsprosjektet multiplisert med den egenkapitalandelen som erverves av Hovedfondet ved gjennomføring av investeringen. Dersom prosjektet er en utviklingseiendom eller en eiendom som kan defineres å befinne seg i en "spesiell situasjon" hvor brutto eiendomsverdi ikke er et passende grunnlag for beregning av honoraret, kan Hovedfondet og Forvalter avtale et annet markedsmessig honorar enn 1 % av	

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
	brutto eiendomsverdi som beskrevet. Honoraret påløper også ved salg av investering, og skal i slikt tilfelle tilsvare 0,5 % av brutto eiendomsverdi av den aktuelle investeringen multiplisert med egenkapitalandelen som selges av Hovedfondet ved gjennomføring av salget. Med brutto eiendomsverdi menes verdien av den konkrete eiendomsinvesteringen uten justering for balanseposter som gjeld og skattefordeler/ulempes. Honoraret skal belastes Hovedfondet direkte eller indirekte, etter nærmere avtale ved gjennomføring av det enkelte salg (og kan også belastes direkte/indirekte av et annet selskap i Swiss Life-konsernet, i hvilket tilfelle honoraret skal avregnes mot tilsvarende honorar etter forvaltningsavtalen). Honoraret forfaller til betaling på basis av gjennomføring av hvert enkelt salg. Utover de løpende honorarene som følger av Hovedfondets avtaler som beskrevet ovenfor, skal Hovedfondet dekke alle drifts- og investeringskostnader relatert til Hovedfondets virksomhet som fastsatt i Hovedfondets vedtekter, aksjonæravtale og gjeldende lovgivning til enhver tid, herunder, men ikke begrenset til, (i) kostnader og utgifter i forbindelse med investeringer (herunder realisasjoner) eller andre disposisjoner av investeringene (uavhengig av om investeringen og/eller disposisjonen gjennomføres eller ikke), (ii) utarbeidelse av års-/perioderegnskaper og -rapporter og (iii) kostnader, utlegg og lignende utgifter relatert til forretnings- og regnskapsførsel, revisjon, juridisk bistand, forsikring, rådgivning, forvaltning (herunder blant annet honorar til Forvalter) og konsulentbruk. Hovedfondet skal også dekke øvrige etableringskostnader, herunder kostnader til juridisk bistand, revisor, registrering mv. Forannevnte kostnader forventes å utgjøre omkring NOK 3.000.000 (inkl. mva.). Investorer som kommitterer kapital til Hovedfondet etter gjennomføringen av første closing skal stilles som om de deltok i Hovedfondet fra første closing, som nærmere beskrevet i punkt 3.3 i aksjonæravtalen. Hver slik investor i Hovedfondet skal derfor som del av sin initielle innbetaling dekke et beløp tilsvarende (i) de	

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
	respektive beløp som ville ha blitt innkalt av deres kommittering dersom de deltok i Hovedfondet fra første closing (både innkalt til investeringsformål og til forvaltningshonorar og andre kostnader), (ii) med tillegg av en rente på 6 prosentpoeng p.a. på beløp innkalt for andre formål enn forvaltningshonorar, beregnet fra det tidspunkt de respektive beløpene hadde blitt kalt inn fra investoren dersom vedkommende deltok i Hovedfondet fra første closing, og (iii) med fratrekk for en forholdsmessig del av eventuelle utbetalinger gjort av Hovedfondet til eksisterende investorer i samme periode.	
<u>AIF-loven § 4-2(1) (k):</u> Prinsipper for likebehandling av investorene og beskrivelse av eventuelle unntak, herunder hvilke typer investorer som omfattes av unntakene, og deres eventuelle juridiske eller økonomiske forbindelser til fondet eller forvalteren.	Reglene for likebehandling fremkommer av Hovedfondets vedtekter og aksjonæravtale, samt de til enhver tid gjeldende regler i aksjeloven. Hovedfondet vil ha tre aksjeklasser, hvorefter Forvalter skal tegne B-aksjer, ansatte hos Forvalter og/eller hos selskap tilknyttet Forvalter skal tegne C-aksjer og øvrige investorer skal tegne A-aksjer i Hovedfondet. Forvalter kan velge å opprette ytterligere aksjeklasser med det formål å etablere valutasikring for investorer som ønsker dette, men disse aksjene skal, utover valutasikringselementet, ha samme rettigheter som A-aksjene. Videre kan forvalter opprette egne aksjeklasser for å legge til rette for at ansatte i Forvalter og andre konsernselskaper kan investere på en "no fee, no carry"-basis, gi utvalgte investorer fordelen av rettigheter de har i sidebrev inngått i henhold til Aksjonæravtalen, samt legge til rette for tilføringsfonds investeringer ved behov. Hver aksje skal ha like rettigheter, bortsett fra at B-aksjer skal gi rett til å utpeke styret i Hovedfondet og ha rett til å motta eventuell gevinstdeling fra Hovedfondet. Videre skal ingen aksjonær direkte eller gjennom nærstående kunne stemme for mer enn 89 % av stemmene i Hovedfondet, og eventuelle overskuddsstemmer vil tilfalle B-aksjene så lenge slikt overskudd eksisterer. Videre vil C-aksjene har rett til 50 % reduksjon av Forvaltningshonoraret i henhold til aksjonæravtalen punkt 7.3.4, samt at C-aksjene ikke vil være gjenstand for "Equity Profit Interest" i henhold til punkt 16.6 i aksjonæravtalen.	PPM: - Punkt 1 (Executive Summary) - Punkt 8 (Summary of Principal Terms) Vedtektene for Hovedfondet Aksjonæravtalen for Hovedfondet: - Punkt 2.4 - Punkt 7.3.4 - Punkt 16.6
<u>AIF-loven § 4-2(1) (l):</u>	Hovedfondets reviderte årsrapport er tilgjengelig hos Forvalter, Haakon VII's gt. 1, 0161 Oslo.	N/A

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
Hvor siste årsrapport er tilgjengelig/vedlagt.		
<u>AIF-loven § 4-2(1) (m):</u> Vilkår og fremgangsmåte for tegning, innløsning og salg av andeler, samt eventuelle gjeldende innløsningsavtaler med investorer.	<u>Kommittering/tegning:</u> Profesjonelle investorer som ønsker å investere direkte i Hovedfondet må fylle ut tegningsblankett og levere denne til Emisjonstilrettelegger innenfor tegningsperioden. Tegningsperioden for Hovedfondet vil i utgangspunktet være i 12 måneder fra første tegningsomgang, jf. aksjonæravtalen punkt 3.2. Emisjonstilrettelegger kan etter skjønn akseptere eller avvise tegningsblanketter (helt eller delvis). <u>Salg og innløsning:</u> Overdragelse eller pantsettelse av aksjer i Hovedfondet krever samtykke fra styret. Slikt samtykke kan nektes etter styrets skjønn. Investorene har ikke forkjøpsrett ved eierskifte av Hovedfondets aksjer. Investorene kan ikke kreve at deres aksjer innløses eller å kjøpe andre aksjonærers aksjer.	PPM: - Punkt 1 (Executive Summary) - Punkt 8 (Summary of Principal Terms) Aksjonæravtalen for Hovedfondet: - Punkt 3 (Admission of Investors) - Punkt 4 (Commitments) - Punkt 11 (Transfer, Pledge and Redemption of Interests)
<u>AIF-loven § 4-2(1) (n):</u> Netto andelsverdi eller seneste markedspris per andel etter § 3-10.	Verdivurdering av Hovedfondets eiendeler skal baseres på verdijustert egenkapital (VEK). Hovedfondets VEK ble sist beregnet per 31. desember 2024 og var NOK 25,02 per aksje. Beregningen er urevidert.	PPM: - Punkt 1 (Executive Summary) - Punkt 8 (Summary of Principal Terms)
<u>AIF-loven § 4-2(1) (o):</u> Historisk avkastning.	Beregnet historisk avkastning for Hovedfondet per 31. desember 2024 er 0,09 %.	N/A
<u>AIF-loven § 4-2(1) (p):</u> Identiteten til og en beskrivelse av eventuelle avtaler med primærmegler og en beskrivelse av hvordan interessekonflikter i den forbindelse håndteres.	Hovedfondet har ikke primærmegler.	N/A

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
<u>AIF-loven § 4-2(1) (g):</u> Hvordan og når informasjon som nevnt i § 4-3 gis.	Periodisk informasjon som nevnt i AIF-loven § 4-3 vil bli gitt av Forvalter per post eller e-post når relevant eller ved publisering av årsrapporter og/eller eventuelle halvårsrapporter.	N/A

Opplysninger som kreves etter Offentliggjørings-forordningen (EU) 2019/2088 ("SFDR"), implementert i norsk rett ved lov om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren og et rammeverk for bærekraftige investeringer 22. desember 2021 nr. 161 (lov om bærekraftig finans)

Opplysninger som kreves etter SFDR	Relevante opplysninger	Henvisning
<u>SFDR artikkel 6 (1) a:</u> Hvor og hvordan bærekraftsrisiko er integrert i investeringsbeslutninger	Forvalter identifiserer og tar i betraktning bærekraftsrisiko i Hovedfondets investeringsbeslutninger for å redusere den negative innvirkningen bærekraftsrisiko kan ha på Hovedfondets avkastning. Før en investeringsbeslutning tas, foretar Forvalter som del av sin due diligence prosess en analyse av relevante ESG-faktorer, herunder, men ikke begrenset til, PAI-indikatorene (som definert og beskrevet nedenfor), energibruk, vannbruk, avfall og klimagassutslipp. Gjennom analysen vil Forvalteren blant annet identifisere (i) hvordan relevante ESG-faktorer påvirker den potensielle eiendomsinvesteringen, herunder hvilken bærekraftsrisiko den potensielle eiendomsinvesteringen er utsatt for og hvilken innvirkning det vil ha på eiendomsinvesteringens verdi dersom risikoen skulle materialisere seg, og (ii) ESG-relaterte mål for den potensielle eiendomsinvesteringen som, dersom de oppnås, vil kunne bidra til å redusere den identifiserte bærekraftsrisikoen. Resultatene av Forvalterens analyse inkluderes i beslutningsgrunnlaget for eiendomsinvesteringen og tas i betraktning i investeringsbeslutning, og integreres i Forvalterens risikohåndteringsprosesser. Etter en investering vil de identifiserte ESG-faktorene og den tilhørende bærekraftsrisikoen integreres i Forvalterens prosesser for risikostyring, og gjennom eiendomsinvesteringens levetid vil Forvalteren søke	PPM: - Punkt 4 (Investment Strategy) - Appendix III (Risk factors)

	å oppnå de identifiserte ESG-relaterte målene ved å aktivt gjennomføre tiltak som forbedrer eiendomsinvesteringens ESG-performance og dermed reduserer bærekraftsrisikoen forbundet med investeringen.	
<u>SFDR artikkel 6 (1) b:</u> Sannsynlige konsekvenser bærekraftsrisiko kan få for avkastningen dersom de materialiserer seg	Hovedfondet vil være eksponert mot en rekke bærekraftsrisikoer gjennom dets underliggende eiendomsinvesteringer, og karakteren av slik eksponering er dynamisk og vil kunne endre seg over tid, blant annet på bakgrunn av endrede regulatoriske rammevilkår og overordnede samfunnsendringer. Basert på investeringsstrategien for Hovedfondet, som skal investere i eiendom, anses de mest relevante bærekraftsrisikoene å være, blant annet, (i) fysisk klimarisiko (akutt og kronisk) som kan påføre eiendomsinvesteringene materielle skader og ved det nødvendiggjøre investeringer i utbedringstiltak og/eller redusere verdien av en investering, (ii) overgangsrisiko, i form av risiko relatert til (a) fremtidig lovgivning innen klima og miljø, blant annet fremtidige krav til reduksjon av klimagassutslipp og energiforbruk for bygninger, som kan nødvendiggjøre vesentlige investeringer i klimatiltak, og (b) redusert etterspørsel etter og/eller avkastning på eiendomsinvesteringene ved realisering av eiendom som ikke møter fremtidige beste markedsstandarder med hensyn til klima og miljø, (iii) negative hendelser relatert til helse og sikkerhet relatert til konstruksjon- og bygningstekniske forhold, som kan nødvendiggjøre investeringer i avhjelpende tiltak og/eller påføre eiendomsinvesteringene regulatorisk risiko, (iv) forurensning, både relatert til byggeprosjekter og eiendom på forurenset grunn som kan føre til helse- og miljørisiko og kostnader relatert til avhjelpende tiltak for eiendomsinvesteringene, og (v) risiko relatert til bestikkelser og korrupsjon og annen utilbørlig forretningsskikk hvilket kan innebære en regulatorisk og omdømmerisiko for eiendomsinvesteringene, særlig på bakgrunn av at eiendomsinvesteringene vil kunne være involvert med offentlige myndigheter fra tid til annen. Sannsynlighet for at fysisk klimarisiko inntreffer anses generelt for å være noe lavere ettersom Fondet skal investere i eiendom i Norden, men denne sannsynligheten vil kunne øke med årene. Tilsvarende gjelder risiko knyttet til helse og sikkerhet	PPM: - Punkt 4 (Investment Strategy) - Appendix III (Risk Factors)

	på arbeidsplassen og bestikkelser og korrupsjon, gitt at investeringene skal gjennomføres i Norden. Sannsynligheten for at overgangsrisiko materialiserer seg anses for å være høyere, og vil nok stadig bli høyere med årene etter hvert som nye internasjonale og nasjonale krav og reguleringer innføres og intensiveres. En bærekraftsrisiko kan materialisere på eiendomsinvesteringens nivå, på porteføljenivå (det vil si at den aktuelle bærekraftsriskoen påvirker flere av eiendomsinvesteringene til Hovedfondet) og på forvalternivå (det vil si at den aktuelle bærekraftsriskoen påvirker Forvalteren og forvaltningen av Hovedfondet). Hvis bærekraftsrisiko materialiserer seg, vil det kunne få en vesentlig negativ innvirkning på avkastningen til Hovedfondet, medføre verdireduksjon og forhindre oppnåelse av vekst- og avkastningskrav, særlig dersom bærekraftsriskoen materialiserer seg på porteføljenivå. Materialisering av bærekraftsrisiko kan også få en negativ innvirkning på andre typer risiko, for eksempel likviditetsrisiko eller generell omdømmerisiko.	
<u>SFDR artikkel 7:</u> Gjennomsiktighet om negative bærekraftskonsekvenser	Hovedfondet tar hensyn til de viktigste negative bærekraftskonsekvensene for bærekraftsfaktorer ("PAI-indikatorene") i henhold til SFDR artikkel 7 (1). Forvalteren vil før en investeringsbeslutning identifisere og analysere PAI-indikatorene som en del av ESG-analysen som foretas under due diligence prosessen. De identifiserte PAI-indikatorene og deres materialitet vil vurderes i lys av Fondets ESG strategi og tilnærming, som nærmere beskrevet i <u>Vedlegg 1</u>, og Fondets investeringsstrategi, overordnede risikoappetitt og eksponering til eiendomssektoren. Etter en eiendomsinvestering er foretatt vil resultatet av PAI-indikatorene som ble identifisert under due diligence prosessen måles og overvåkes gjennom investeringsperioden, og Forvalteren vil aktivt søke å gjennomføre tiltak for den underliggende eiendommen som bidrar til å forbedre PAI-indikatorene. Forvalteren har i forbindelse med de obligatoriske PAI-indikatorene fastsatt terskler på porteføljenivå,	Vedlegg 1

	som hver investering både i forbindelse med due diligence prosessen og etter investeringen er foretatt vil måles opp mot. Tersklene er som følger: (i) eksponeringsnivået for energiineffektive bygninger (Energikarakter-nivå C og lavere) bør ikke være mer enn 70 % av brutto gulvareal innen 2030 og for (ii) eksponeringsnivået mot eiendom involvert i fossilt brensel-industrien bør ikke være mer enn 10 % brutto gulvareal. Disse tersklene er bindende for Fondets investeringsstrategi, og vil følgelig medføre at en eiendomsinvestering blir ekskludert fra Fondets portefølje dersom de overskrides. Tersklene inngår også i Forvalterens arbeid med å redusere risiko knyttet til potensielle vesentlige negative innvirkninger på bærekraftsfaktorer som følge av Fondets investeringsbeslutninger. En erklæring om opplysninger om de viktigste negative konsekvensene for bærekraftsfaktorer (PAI-indikatorene) vil publiseres sammen med Hovedfondets første årsrapport i henhold til AIF-loven § 4-2(1) (l), jf. SFDR artikkel 11 (2).	
<u>SFDR artikkel 8:</u> Gjennomsiktighet om fremming av miljømessige eller sosiale egenskaper	Hovedfondet fremmer miljømessige og sosiale egenskaper. Det vises til Vedlegg 1 hvor opplysninger som gis før avtaleinngåelse i henhold til SFDR artikkel 8 er inntatt.	Vedlegg 1 Aksjonæravtalen vedlegg 1

**VEDLEGG 1 – PRE-KONTRAKTUELLE OPPLYSNINGER I HENHOLD TIL SFDR
ARTIKKEL 8**

NØKKELINFORMASJONSDOKUMENT (KID)

Formål med KID: Dette dokumentet gir deg nøkkelinformasjon om dette investeringsproduktet. Dokumentet er ikke markedsføringsmateriale. Opplysningene kreves i henhold til lov for å gjøre det lettere for deg å forstå produktets egenskaper, risikoer, kostnader, mulige gevinster og tap, og for å hjelpe deg å sammenligne det med andre produkter.

Produkt

Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS (organisasjonsnummer 932 048 779 / NO0013224436 ("**Fondet**")

Produsent er Swiss Life Asset Managers Funds AS (organisasjonsnummer 891 055 722) ("**Forvalter**")

For mer informasjon: <https://no.swisslife-am.com/en/home.html> eller telefon 23 11 64 00

Forvalter har tillatelse fra og er underlagt tilsyn av Finanstilsynet. Dette dokumentet er oppdatert per 27. februar 2025.

Du er i ferd med å kjøpe et produkt som ikke er enkelt, og som kan være vanskelig å forstå.

Hva er dette produktet?

Type: Fondet er et lukket alternativt investeringsfond, etablert i form av et norsk aksjeselskap, som er et tilføringsfond til det lukkede alternative investeringsfondet Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS ("**Hovedfondet**"). Hovedfondet er etablert i form av et norsk aksjeselskap.

Formål: Fondets formål er å gi investorene eksponering mot en aktivt forvaltet eiendomsportefølje. Dette gjøres ved at Fondet investerer all tilgjengelig kapital i Hovedfondet. Hovedfondet skal etablere en portefølje som primært vil bestå av utvalgte investeringer innenfor næringseiendom relatert til logistikk, kontor, lager, lett industri, volumhandel og kombinasjonsbygg i Norden, unntatt Island (det vil si, Danmark, Finland, Norge og Sverige) ("**Målmarkedet**"). Hovedfondet kan investere inntil 20 % av sin kapital i eiendomsinvesteringer utenfor Målmarkedet. Hovedfondet kan også investere i eiendom under utvikling. Hovedfondets investeringsstrategi er å investere i porteføljeselskaper i eiendomssegmentet. Hovedfondet kan investere i egenkapital- og gjeldsinstrumenter. Hovedfondets økonomiske målsetning er å legge til rette for en risikojustert avkastning på den kapital som til enhver tid er innbetalt fra investorene, blant annet ved å kunne foreta årlige utbetalinger til investorene. Avkastning for Hovedfondet er avhengig av løpende inntekter fra leietakere og verdiutvikling på eiendommene som Hovedfondet skal investere i. Fondet er lukket (gir ingen innløsningsrett i løpet av Fondets levetid) og Fondets levetid er i utgangspunktet avgjørende for Fondets avkastning. Hovedfondets avkastning vil være avgjørende for Fondets avkastning.

Hovedfondet kan ta opp kortsiktige eller langsiktige lån og avgi garantier for porteføljeselskapene og deres holdingsselskapers låneopptak, forutsatt at det totale utestående låne-/garantibeløpet for alle slike låneopptak gjort av Hovedfondet og garantier avgitt av Hovedfondet ikke overstiger en nærmere fastsatt grense som er angitt i aksjonæravtalen for Hovedfondet.

Fondet er kategorisert som et 'lysegrønt' fond i henhold til artikkel 8 i SFDR. Det innebærer at Fondet fremmer gjennom dets investeringer miljømessige egenskaper (blant annet reduksjon i klimagassutslipp og energibruk).

Forventet ikke-profesjonell investor: Aksjer i Fondet er ment for investorer som har overskuddslikviditet til å gjøre langsiktige investeringer med høy risiko for tap, og som ønsker en diversifisert investering i næringseiendom i Sverige, Finland, Norge og Danmark. Potensielle investorer burde gjøre seg kjent med risikoen ved investering i lukkede og illikvide investeringsprodukter som Fondet utgjør.

Levetid: Fondets levetid er avhengig av levetiden til Hovedfondet. Hovedfondet har en forventet levetid på 10 år (dette inkluderer investeringsperioden). Levetiden kan forlenges av Forvalter slik at den blir 11,5 år. Ytterligere forlengelse krever skriftlig samtykke fra investorer som representerer minst 2/3 av kommitteringene til investorene i Hovedfondet. Du har som investor i Fondet ikke innflytelse på slik eventuell forlengelse.

Hva er risikoene, og hvilken avkastning kan jeg få?

Risikoinndikator:	1	2	3	4	5	6	7

Risikoinndikatoren forutsetter at du beholder produktet i hele levetiden (som er 10 år, med en mulig forlengelse til 11,5 år).

Produktet er ikke likvid: Du har ikke innløsningsrett. Det kan være vanskelig å selge aksjene i Fondet og du kan bli nødt til å akseptere en lavere pris enn hva aksjene er verdt. Dette kan medføre betydelig redusert avkastning. Hovedfondet er også illikvid, og Fondet uten innløsningsrett i Hovedfondet.

Risikoindekoren er en veiledning med hensyn til risikonivået for dette produktet sammenlignet med andre produkter. Indikatoren illustrerer hvor sannsynlig det er at produktet vil gå med tap på grunn av markedsbevegelser eller fordi produktet blir ute av stand til å foreta utbetalinger. Vi har klassifisert produktet som 6 av 7, som er den nest høyeste risikoklassen.

Risikoklassen angir at potensielt tap som følge av fremtidig verdiutvikling er høyt. Den generelle markedsutviklingen (for eksempel økonomiske eller politiske forhold) vil påvirke leietakernes evne til å betale leie og verdiutviklingen til eiendommene som Hovedfondet investerer i. Dette kan påvirke verdien av din investering i Fondet negativt. Hovedfondet er denominert i norske kroner, men kan gjøre investeringer i andre valutaer. Bevegelser i valutakurser kan påvirke verdien av underliggende investeringer negativt og positivt.

Fondet gir ingen beskyttelse mot fremtidige resultater, og du kan tape hele eller deler av din investering i Fondet. Hvis Fondet ikke er i stand til å foreta utbetalinger kan du tape hele din investering. Reell risiko kan variere betydelig dersom du selger din investering i Fondet på et tidligere tidspunkt, og din avkastning kan bli lavere.

Investeringsbeløp: NOK 100.000		1 år	5 år	10 år (anbefalt periode)
Scenarioer				
Stress	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 91 650	NOK 57 207	NOK 79 156
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-8,3 %	-9,4 %	-3,7 %
Ufordelaktig	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 91 650	NOK 95 224	NOK 116 290
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-8,3 %	-0,8 %	1,6 %
Moderat	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 91 650	NOK 116 840	NOK 152 274
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-8,3 %	2,6 %	5,8 %
Fordelaktig	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 91 650	NOK 152 648	NOK 189 247
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-8,3 %	7,2 %	8,5 %

Tabellen over viser beløpet du kan motta ved å investere NOK 100.000 i forskjellige scenarioer. Scenarioene illustrerer også hvordan investeringen kan utvikle seg. Du kan sammenligne scenarioene med andre produkter. Scenarioene er kun et estimat over fremtidig utvikling basert på historiske resultater med hensyn til hvordan verdien på denne investeringen varierer, og er ingen presis indikator. Avkastningen avhenger av markedsutviklingen og hvor lenge du beholder produktet. Stressscenarioet viser hva du eventuelt kan få tilbake under ekstreme markedsforhold, og det er ikke tatt høyde for at Fondet ikke kan foreta utbetalinger. Tabellen inkluderer alle kostnader ved selve produktet, men ikke nødvendigvis alle kostnadene du betaler til din rådgiver eller distributør. Tallene tar ikke hensyn til din personlige skattesituasjon som kan påvirke hvor mye du får tilbake. Eventuell gevinstdeling kan redusere avkastningen din (gevinstdeling utløses dersom avkastningen til Hovedfondet overstiger 6 % per år) (se nærmere om dette i oversikt over kostnadssammensetningen nedenfor).

Investeringen i Fondet kan ikke innløses. Det betyr at det er vanskelig å vurdere hvor mye du får tilbake dersom du selger din investering i Fondet før utløpet av anbefalt investeringsperiode. Du kan bære et stort tap ved førtidig avhending.

Hva skjer dersom Fondet ikke kan betale?

Fondet er underlagt den alminnelige konkurslovgivningen. Dersom Fondet er insolvent og illikvid vil det for eksempel kunne bli åpnet gjeldsforhandling eller konkursbehandling. Som aksjonær vil du da være en uprioritert fordringshaver. Det er ikke noen sikringsordning eller tilsvarende ordning som gir deg noen særlige rettigheter ved en gjeldsforhandling eller konkursbehandling. Forvalteren tilbyr ingen investorkompensasjon eller garanti ved Fondets eller Forvalters insolvens. Dersom Forvalteren skulle bli insolvent vil Fondet kunne bli overført til en annen forvalter eller bli oppløst.

Hva er kostnadene?

Reduksjon i avkastning (RIY) viser hva virkningen av de samlede kostnadene som du betaler har for din eventuelle avkastning på investeringen. De samlede kostnadene omfatter engangskostnader, løpende kostnader og ytterligere kostnader. Beløpene vist her er produktets kumulative kostnader i de tre forskjellige periodene. Det forutsettes at du investerer NOK 100.000. Tallene er basert på skjønn og kan endre seg i fremtiden.

Kostnader over tid - Summary cost indicator

Den som selger deg dette produkt eller gir deg råd om dette produktet kan kreve ytterligere kostnader. Hvis det er tilfellet opplyser denne deg om disse kostnadene og viser deg hvordan din investering påvirkes av alle kostnadene over tid (dette er ikke inntatt i dette dokumentet).

Investeringsbeløp NOK 100.000 Scenarioer	Avhending etter 1 år	Avhending etter 5 år	10 år (anbefalt periode)
Totale kostnader	NOK 8 350	NOK 16 334	NOK 26 314
Effekt på avkastning (RIY) per år	8,3 %	3,5 %	3,0 %

Sammensetning av kostnader

Denne tabellen viser effekt på avkastning (%) og totale kostnader (NOK) per år (ved investering av NOK 100.000 forutsatt avkastning i Fondet på ca. 8 % p.a.)				
Engangskostnader	Tegningshonorar	0,26 %	NOK 258	Effekten av din kostnad ved gjennomføring av din investering. Det inkluderer tegningskostnadene ved ditt produkt.
	Tegningskostnad Hovedfondet	0,38 %	NOK 377	
Løpende kostnader	Løpende distribusjonshonorar	1,00 %	NOK 1 000	Effekten av kostnader som vi beregner hvert år for å forvalte dine investeringer.
	Løpende kostnader	0,20 %	NOK 1 203	
	Løpende kostnader Hovedfondet	0,79 %	NOK 793	
Særlig overskuddsdeling (formelt sett ikke en kostnad, men inkluderes her for oversiktens skyld)	Gevinstdeling til Forvalter Fondet	N/A	N/A	Det er ikke avtalt noen gevinstdeling i Fondet.
	Gevinstdeling til Forvalter Hovedfondet	0,59 %	NOK 589	Effekten av gevinstdeling i Hovedfondet på din investering når Hovedfondet når en avkastning høyere enn ca. 11,3 % p.a. (som skal utgjøre ca. 10 % p.a. i Fondet).

Eksemplet over forutsetter at Fondet har investert 98 % av en kapitalbase på NOK 1.500.000.000 i Hovedfondet. Hovedfondets kapitalbase er satt til NOK 2.000.000.000. Dersom Hovedfondets kapitalbase blir mindre, slik at Fondets eierandel blir større, vil kostnadene bli høyere.

Hvor lenge bør jeg beholde produktet, og kan jeg ta ut penger tidligere?

Du bør beholde produktet hele levetiden. Du har ikke innløsningsrett, men produktet kan overdras forutsatt at erververen påtar seg samtlige forpliktelser etter gjeldende bestillingsblankett gjennom en skriftlig erklæring som er akseptert av Forvalter. Du kan være forhindret fra å kunne selge produktet enkelt, eller du vil måtte selge til en pris som påvirker din avkastning betydelig.

Hvordan kan jeg klage?

Klage kan rettes til Swiss Life Asset Managers Funds AS v/Andreas Sagbakken (andreas.sagbakken@swisslife-am.com). Klage kan også bringes inn for klagenemnden til Norsk Kapitalforvalterforening, ved e-post til klageordningen@nkff.no. Nemdass avgjørelser er ikke bindende, og tvisten kan bringes videre inn for norske domstoler, med Oslo tingrett som vernetting. Produktet er underlagt norsk rett.

Andre relevante opplysninger

Det er publisert prospekt for produktet i henhold til krav i verdipapirhandelloven som kan finnes her: <https://no.swisslife-am.com/en/home.html>. Prospekt (på norsk), årsrapport (på norsk) og PPM for Hovedfondet (på engelsk) kan besiktiges og mottas kostnadsfritt hos Swiss Life Asset Managers Transactions AS, Haakon Vils gate 1, 0161 Oslo.

Opplysninger som gis før avtaler inngås, for de finansielle produktene nevnt i artikkel 8, nr. 1, 2 og 2a i forordning (EU) 2019/2088 og i artikkel 6, første ledd i forordning (EU) 2020/852

Produktnavn: Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS ("Fondet")

LEI-nummer: 63670069IH22BFP8O747

Miljøegenskaper og/eller sosiale egenskaper

Med **bærekraftig investering** menes en investering i en økonomisk aktivitet som bidrar til et miljømål eller et sosialt mål, forutsatt at investeringen ikke gjør betydelig skade på et miljømål eller et sosialt mål, og at foretakene som det er investert i følger god styringspraksis.

EUs taksonomi er et klassifiseringssystem som er fastsatt i forordning (EU) 2020/852, og som fastsetter en liste over **miljømessig bærekraftige økonomiske aktiviteter**. Den nevnte forordning omfatter ikke en liste over sosialt bærekraftige økonomiske aktiviteter. Bærekraftige investeringer med et miljømål kan være i samsvar med taksonomien eller ikke.

Har dette finansielle produktet et bærekraftig investeringsmål?



Ja



Nei



Det vil foreta et minimum av **bærekraftige investeringer med et miljømål: ____%**



i økonomiske aktiviteter som anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi



i økonomiske aktiviteter som ikke anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi



Det vil foreta et minimum av **bærekraftige investeringer med et sosialt mål: ____%**



Det **fremmer miljøegenskaper / sosiale egenskaper**, og selv om det ikke har bærekraftig investering som mål, vil det ha en minsteandel med bærekraftige investeringer på ____%



med et miljømål i økonomiske aktiviteter som anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi



med et miljømål i økonomiske aktiviteter som ikke anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi



med et sosialt mål



Det fremmer miljøegenskaper / sosiale egenskaper, men **vil ikke foreta noen bærekraftige investeringer**



Hvilke miljøegenskaper og/eller sosiale egenskaper fremmes av dette finansielle produktet?

Fondet fremmer følgende miljøegenskaper og sosiale egenskaper:

- **Begrensning av klimaendringer**
 - Gjennom aktiv overvåking av karbonintensitet for eksisterende eiendeler og implementering av dedikerte tiltak for reduksjon av karbonintensitet
- **Håndtering av bærekraftsrisiko og motstandsdyktighet**
 - Gjennom bruk av egne klimarisikovurderinger for aktiva i porteføljen
- **Økt åpenhet og interessentengasjement**
 - Gjennom åpen dialog med leietakere om miljøforhold og ved bruk av Grønne leieavtaler
 - Gjennom valg av direkte tjenesteleverandører som har etiske retningslinjer, inkludert menneskerettighetsforhold

Det er ikke angitt noen referanseindeks for oppnåelse av miljøegenskaper og sosiale egenskaper.

- **Hvilke bærekraftsindikatorer brukes til å måle oppnåelsen av hver av de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som dette finansielle produktet fremmer?**

Følgende bærekraftindikatorer brukes for å måle oppnåelsen av de ovennevnte miljøegenskapene og de sosiale egenskapene som Fondet fremmer:

Egenskap som fremmes	Bærekraftsindikator
Håndtering av bærekraftsrisiko og motstandsdyktighet	Andel av portefølje omfattet av en klimarisikovurdering
	CO2-ekvivalent intensitet (kg CO2eq/m2 GFA)*
	Datadekning for klimagasser (%)
	Lokal produksjon av fornybar energi (MWh)
Begrensning av klimaendringer	Dekning av energidata (%)
	Sertifikatnivå for energiytelse
	Endelig energiintensitet (kWh/m2 GFA)*
	Vannintensitet (L/m2)
	Avfallsintensitet (kg/m2)

EUs taksonomi fastsetter et prinsipp om ikke å gjøre betydelig skade som innebærer at investeringer som er i samsvar med taksonomien, ikke bør gjøre betydelig skade på EUs taksonomimål, og ledsages av spesifikke EU-kriterier.

Prinsippet om ikke å gjøre betydelig skade gjelder bare for de av det finansielle produktets underliggende investeringer som tar hensyn til EU-kriteriene for miljømessig bærekraftige økonomiske aktiviteter. Den gjenstående delen av det finansielle produktets underliggende investeringer tar ikke hensyn til EU-kriteriene for miljømessig bærekraftige økonomiske aktiviteter.

Andre bærekraftige investeringer må heller ikke gjøre betydelig skade på miljømål eller sosiale mål.

Økt åpenhet og interessentengasjement (miljø)	Andel grønne leieavtaler** for eiendeler i portefølje
Økt åpenhet og interessentengasjement (sosial)	Andel direkte tjenesteleverandører som har etiske retningslinjer som inkluderer menneskerettighetsforhold

*Indikatorer for vesentlige negative påvirkninger

** Grønne leieavtaler inneholder en rekke tilleggsbestemmelser som pålegger utleier og leietaker en forpliktelse til å administrere og redusere miljøpåvirkningen av en eiendom ved hjelp av forbedringer.

- ***Hva er målene for de bærekraftige investeringene som det finansielle produktet delvis har til hensikt å foreta, og hvordan bidrar den bærekraftige investeringen til slike mål?***

Fondet gjør ingen bærekraftige investeringer.

- ***På hvilken måte forårsaker ikke de bærekraftige investeringene som det finansielle produktet delvis har til hensikt å foreta, noen betydelig skade for noen av de miljømessig eller sosialt bærekraftige investeringsmålene?***

Fondet gjør ingen bærekraftige investeringer.

- ***Hvordan er det tatt hensyn til indikatorene for negative påvirkninger på bærekraftsfaktorer?***

Fondet gjør ingen bærekraftige investeringer.

- ***På hvilken måte er de bærekraftige investeringene i samsvar med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper og FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter?***

Fondet gjør ingen bærekraftige investeringer.

De viktigste negative påvirkningene er de mest betydelige negative påvirkningene som investeringsbeslutninger har på bærekraftsfaktorer på området miljøspørsmål, sosiale spørsmål og personalspørsmål samt spørsmål knyttet til respekt for menneskerettigheter og bekjempelse av korrupsjon og bestikkelser.

Tar dette finansielle produktet hensyn til de viktigste negative påvirkningene på bærekraftsfaktorer?

☒ Ja

☐ Nei



De viktigste negative påvirkningene på bærekraftsfaktorer (PAI) vurderes for Fondet gjennom hele investeringssyklusen. Allerede under oppkjøpsprosessen redegjøres det for negative påvirkninger i vår interne ESG-vurdering, for å sikre at datapunkter allerede er samlet inn så langt det er mulig. Videre følges PAI-ene opp gjennom prosesser implementert i vårt rammeverk. Med dette blir PAI-ene sporet og overvåket på hvert trinn i livssyklusen.

PAI-indikatorene er vurdert på eiendelen, noe som betyr bygningsnivå:

1. Eksponeringsnivået for energiineffektive bygninger (Energikarakter-nivå C og lavere) burde ikke være mer enn 70 % av brutto gulvareal (BRA) innen 2030
2. Nivå av eksponering mot eiendom involvert i fossilt brensel-industrien bør ikke være mer enn 10 % BRA

Nedenfor finner du en tabell for alle PAI-indikatorer som overvåkes:

#	PAI TYPE	PAI KPI
1.1	Obligatorisk	Kapital under forvaltning ("AuM") eksponering mot fossilt brensel [%]
1.2	Obligatorisk	AuM eksponering mot eiendeler for fossilt brensel [%]
2.1	Obligatorisk	AuM - Energi-ineffektive eiendeler ¹ [%]
2.2	Obligatorisk	AuM-kvalifisert Energieffektive og ineffektive eiendeler [%]
3.1	Valgfri	Kategori 1 klimagassutslipp [t CO ₂ eq]
3.2	Valgfri	Kategori 2 klimagassutslipp [t CO ₂ eq]
3.3	Valgfri	Kategori 3 klimagassutslipp [t CO ₂ eq]
3.4	Valgfri	Totale klimagassutslipp [t CO ₂ -ekvivalenter]
3.5	Valgfri	AuM - kvalifiserte eiendeler for klimagassutslipp [%]
4.1	Valgfri	Endelig energiintensitet [kWh/m ² brutto gulvareal]
4.2	Valgfri	AuM – kvalifiserte aktiva for energiintensitet [%]

Mer informasjon om PAI vil bli publisert i Fondets periodiske rapport.

¹Definert av Energikarakter C - G



Hvilken investeringsstrategi følger dette finansielle produktet?

Investeringsstrategien styrer investeringsbeslutninger basert på faktorer som for eksempel investeringsmål og risikotoleranse.

Fondet er et investeringsselskap etablert med sikte på å gi investorer anledning til å oppnå finansiell eksponering mot en aktiv forvaltet eiendomsportefølje. Dette gjøres ved at Fondet investerer all sin tilgjengelige kapital i Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS ("**Hovedfondet**"), mens Hovedfondet foretar alle porteføljeinvesteringene.

Hovedfondets investeringsstrategi er å bygge en diversifisert portefølje basert på langsiktige investeringer med halvårlige utdelinger som gir attraktiv risikojustert investoravkastning. Hovedfondet fokuserer på investeringer i eiendomssektoren, herunder logistikk, kontor, varehus og lagerbygninger, lettindustri og varehandel. Hovedfondet vil primært investere i Norden, unntatt Island.

Mer informasjon om investeringsstrategien finnes på Swiss Life Asset Managers ("**SLAM**") hjemmeside, inkludert SLAMs rapport for ansvarlig investering og forklaring av SLAMs prosess for ansvarlig investering (Responsible Investment Process).

- **Hvilke bindende elementer i investeringsstrategien benyttes for å velge ut investeringene med henblikk på å oppnå hver av de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som dette finansielle produktet fremmer?**

For å sikre oppnåelse av miljøegenskapene og de sosiale egenskapene som fremmes, fastsetter Fondets bærekraftsstrategi følgende som bindende elementer både når det gjelder oppkjøpsprosess og drift.

Miljøegenskaper og sosiale egenskaper:

- **Begrensning av klimaendringer**

Fondet vil aktivt overvåke karbonintensiteten for eksisterende eiendeler og gjennomføre dedikerte tiltak for reduksjon av karbonintensitet.

- **Håndtering av bærekraftsrisiko og motstandsdyktighet**

Fondet vil sikre en tilstrekkelig dekning av eksisterende portefølje gjennom en egen klimarisikovurdering.

- **Økt åpenhet og interessentengasjement**

Fondet vil arbeide for å øke åpenhet og interessentengasjement gjennom åpen dialog med leietakere med hensyn til miljøspørsmål gjennom bruk av Grønne leieavtaler og gjennom valg av direkte tjenesteleverandører som har etiske retningslinjer, inkludert menneskerettighetsforhold.

Forvalteren oppnår miljøegenskapene og de sosiale egenskapene som fremmes av Fondet gjennom en analysedrevet investeringstilnærming, som inkluderer analyse av bærekraftsfaktorer, inkludert energibruk, vannbruk, avfall og klimagassutslipp og PAI-indikatorene, som en del av forvalterens aktsomhetsvurdering før investering. Forvalteren vil som en del av denne analysen søke å identifisere bærekraftsrelaterte mål, og ta hensyn til de identifiserte bærekraftsfaktorene og deres potensielle innvirkning på verdien og investeringsresultatene til den potensielle investeringen før en investeringsbeslutning. Forvalter vil som en del av denne prosessen benytte den internasjonale rapporteringsstandarden for bærekraft innen eiendoms- og infrastrukturinvesteringer levert av GRESB for å vurdere resultater på bærekraftsfaktorer. Målet er å opprettholde eller øke verdien av eiendomsporteføljen gjennom bærekraftsrelaterte optimaliseringer i oppkjøps- og hele forvaltningsfasen av eiendelene. Som redegjort for ovenfor, vil PAI-indikatorens maksimale terskler også legges til grunn som bindende elementer for Fondet når investeringsbeslutninger fattes.

Under ESG-analysen vil forvalteren spesielt fokusere på følgende bærekraftsrelaterte mål:

- i. Energikilder og energieffektivisering
- ii. Miljøpåvirkning fra transport til og fra eiendommene
- iii. Avfall og vannintensitet
- iv. Eksistensen av Grønne leieavtaler

Når en investering er gjort, vil forvalteren kontinuerlig engasjere seg og overvåke sine investeringer og bærekraftsrelaterte mål som er identifisert. I tillegg til de identifiserte PAI-indikatorene (som beskrevet ovenfor) inkluderer dette:

- i. Kontinuerlig overvåke og identifisere potensielle forbedringer av miljømålene og tiltakene som er iverksatt for å oppnå disse.
- ii. Gjennom valg av direkte tjenesteleverandører som har etiske retningslinjer, inkludert menneskerettighetsforhold
- iii. Følge gjeldende lover og regler på ESG-området
- iv. Leietakerengasjement

Bærekraftsfaktorene som identifiseres vurderes hensiktsmessig på ulike nivåer internt. Dette inkluderer Investorkomiteén i Hovedfondet, som møtes regelmessig for å gjennomgå forvalterens overholdelse av styringsrammeverket, herunder blant annet forvalterens overholdelse av forvaltningsavtalen, uavhengige verdivurderinger, fondsstrategier, oppkjøp og avhendelser, gjeldshåndtering og utviklingsaktivitet. Compliancefunksjonen gjennomgår også bærekraftsfaktorene i den interne aktsomhetsvurderingen.

Som definert av forvalterens ESG-policy, vil Fondet overholde SLAMs ekskluderingsregler og SLAMs policy for ansvarlige investeringer. Utelukkelsesreglene dekker tre ulike områder: regulatoriske utelukkelse, normative utelukkelse og sektorvise utelukkelse. Motpartsscreening mot EU/OFAC/SECO-sanksjoner utføres etter en risikobasert tilnærming. SLAM unngår selskaper som bryter internasjonale arbeidsstandarter som FNs Global

Compact (UNGC) prinsipper og OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper. De sektorielle unntakene omfatter bl.a.

- 1) utstedere og motparter som er knyttet til biologiske, kjemiske, antipersonell- våpen og klasevåpen og/eller til produksjon av kjernefysiske stridshoder til kjernevåpen, og
- 2) utstedere eller motparter som genererer mer enn 10 % inntekter ved utvinning eller salg av termisk kull.

Forvalteren vil anvende ekskluderingsreglene på relevante motparter som den har et direkte kontraktsforhold med (f.eks. leietakere, operatører eller leverandører). Når det gjelder normative og sektorielle utelukkelse, kan det innledes engasjement for eksisterende investeringer eller forretningsforbindelser før avhendelse eller avstå fra et eksisterende forretningsforhold.

- ***Med hvor stor minsteandel har man forpliktet seg til å redusere omfanget av de investeringene som ble vurdert før investeringsstrategien ble tatt i bruk?***

Fondet starter uten noen investeringer. Derfor er dette ikke relevant.

- ***Hvilke retningslinjer gjelder for vurdering av god styringspraksis i de foretakene som det er investert i?***

Ettersom Fondet vil investere i SPV-er som eier eiendomsaktiva, er vurderingen av god styringspraksis i selskapene det er investert i, ikke nødvendigvis treffende. God styringspraksis vil derfor bli integrert i hele leverandørkjeden:

- Vurdering av styring på interessenters bedriftsnivå, som dekker deres egne leverandørkjeder og hvordan de opererer på arbeidsmarkedet
- Relevante kontraktsforpliktelser for større tjenesteleverandører og leverandører (f.eks. eiendomsforvaltere, leverandører, eiendomsutviklere osv.), inkludert underskrift av relevante "etiske retningslinjer" som dekker blant annet forretningsetikk og menneskerettigheter

Et annet sentralt aspekt som verifiserer Fondets sider ved god styring er deltakelsen i GRESB, der styringskriteriene vurderes nærmere.

God styringspraksis omfatter forsvarlige forvaltningsstrukturer, forholdet til de ansatte, godtgjøring til medarbeidere og overholdelse av skattereglene.

Fordeling av eiendeler beskriver andelen av investeringer i bestemte eiendeler.



Hvilken fordeling av eiendeler er planlagt for dette finansielle produktet?

Fondet investerer i kommersielle eiendommer, primært gjennom SPVer. Som et utgangspunkt skal samtlige av Fondets investeringer fremme miljøegenskaper og sosiale egenskaper.

Fondet har ikke til hensikt å foreta bærekraftige investeringer, verken med et miljømessig mål i samsvar med EUs taksonomi, eller med et miljømål som ikke er i samsvar med EUs taksonomi. Fondet kan imidlertid foreta slike bærekraftige investeringer etter forvalterens

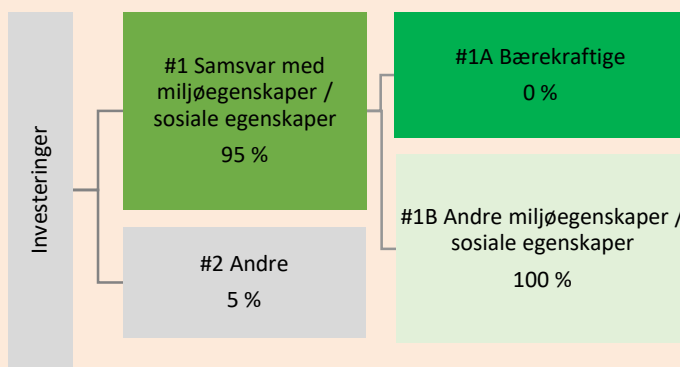
skjønn. Hvis slike investeringer gjøres, vil dette reflekteres i Fondets periodiske rapport og dette dokumentet vil bli oppdatert.

#1 Samsvar med miljøegenskaper / sosiale egenskaper omfatter investeringene til det finansielle produktet som brukes til å oppnå de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som det finansielle produktet fremmer.

#2 Andre omfatter de gjenstående investeringene til det finansielle produktet som verken er i samsvar med miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene, og heller ikke anses som bærekraftige investeringer.

Kategori **#1 Samsvar med miljøegenskaper / sosiale egenskaper** omfatter følgende:

- Underkategori **#1A Bærekraftige** omfatter bærekraftige investeringer med miljømål eller sosiale mål.
- Underkategori **#1B Andre miljøegenskaper / sosiale egenskaper** omfatter investeringer som er i samsvar med de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som ikke anses som bærekraftige investeringer.



Basert på fondets investeringsstrategi forventes de bindende elementene ved miljøegenskaper og sosiale egenskaper å være 95 % over fondets levetid. #Andre består av kontanter.

● ***Hvordan oppnår bruken av derivater de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som det finansielle produktet fremmer?***

Fondet vil kunne anvende derivater for sikringshensyn, dermed ikke relevant.



I hvilket minste omfang er bærekraftige investeringer med et miljømål i samsvar med EUs taksonomi?

Ikke relevant.

- **Investerer det finansielle produktet i fossilgassaktiviteter og/eller kjerneenergirelaterte aktiviteter som er i samsvar med EUs taksonomi²?**

☐ Ja:

☐ I fossilgass

☐ I kjerneenergi

☒ Nei

De to diagrammene nedenfor viser med grønt den laveste prosentdelen av investeringer som er i samsvar med EUs taksonomi. Ettersom det ikke finnes noen hensiktsmessig metode for å fastsette taksonomisamsvaret for statsobligasjoner, viser det første diagrammet taksonomisamsvaret for alle investeringene til det finansielle produktet inklusiv statsobligasjoner, mens det andre diagrammet viser taksonomisamsvaret bare for investeringene til det finansielle produktet eksklusiv statsobligasjoner.*



* I disse diagrammene omfatter «statsobligasjoner» alle eksponeringer mot stater.

- **Hvilken minsteandel utgjorde investeringer i omstillingsaktiviteter og muliggjørende aktiviteter?**

Gitt Fondets investeringsmandat innen næringseiendom er dette spørsmålet ikke relevant.

² Fossilgassaktiviteter og /eller kjerneenergirelaterte aktiviteter vil bare være i samsvar med EUs taksonomi dersom de bidrar til å begrense klimaendringene og ikke gjør betydelig skade på noen av EUs taksonomimål – se forklarende merknad i venstre marg. De fullstendige kriteriene for økonomiske fossilgass- og kjerneenergiaktiviteter som er i samsvar med EUs taksonomi, er fastsatt i delegert kommisjonsforordning (EU) 2022/1214.

 er bærekraftige investeringer med et miljømål som **ikke tar hensyn til** kriteriene for miljømessig bærekraftige økonomiske aktiviteter i samsvar med EUs taksonomi.



Hvilken minsteandel utgjorde bærekraftige investeringer med et miljømål som ikke var i samsvar med EUs taksonomi?

Fondet gjør ingen bærekraftige investeringer.



Hvilken minsteandel utgjorde sosialt bærekraftige investeringer?

Fondet gjør ingen bærekraftige investeringer.



Hvilke investeringer er tatt med under «#2 Andre», hva er formålet med dem, og finnes det noen miljømessige eller samfunnsmessige minstegarantier?

Investeringer tatt med under #2 Andre består av kontanter og tilsvarende (herunder utbytter som del av Fondets normale aktiviteter) og derivater for sikringsformål. Det er ingen spesifikke miljømessige eller samfunnsmessige minstegarantier for disse.



Er en bestemt indeks utpekt som referanseverdi for å avgjøre om dette finansielle produktet er i samsvar med de miljøegenskapene og/eller de sosiale egenskapene som det fremmer?

Det er ikke utpekt en bestemt indeks som referanseverdi for å avgjøre om Fondet er i samsvar med de miljøegenskapene og/eller sosiale egenskapene Fondet fremmer. Dette spørsmålet og spørsmålene nedenfor er derfor ikke aktuelle.

- ***Hvordan blir det sikret at referanseverdien løpende er i samsvar med hver av de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som det finansielle produktet fremmer?***

Ikke relevant.

- ***Hvordan blir det sikret at investeringsstrategien løpende er i samsvar med indeksens metode?***

Ikke relevant.

- ***Hvordan skiller den utpekte indeksen seg fra en relevant bred markedsindeks?***

Ikke relevant.



Hvor finner jeg mer produktspesifikk informasjon på nettet?

Mer produktspesifikk informasjon finner du på dette nettstedet: [Sustainability-related disclosures – Swiss Life Asset Managers Nordic \(swisslife-am.com\)](https://www.swisslife-am.com/en/sustainability-related-disclosures)

Pre-contractual disclosure for the financial products referred to in Article 8, paragraphs 1, 2 and 2a, of Regulation (EU) 2019/2088 and Article 6, first paragraph, of Regulation (EU) 2020/852

Product name: Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS

Legal entity identifier: N/A

Environmental and/or social characteristics

Sustainable investment means an investment in an economic activity that contributes to an environmental or social objective, provided that the investment does not significantly harm any environmental or social objective and that the investee companies follow good governance practices.

The **EU Taxonomy** is a classification system laid down in Regulation (EU) 2020/852, establishing a list of **environmentally sustainable economic activities**. That Regulation does not include a list of socially sustainable economic activities. Sustainable investments with an environmental objective might be aligned with the Taxonomy or not.

Does this financial product have a sustainable investment objective?

Yes

No

It will make a minimum of sustainable investments with an environmental objective: ____%

in economic activities that qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy

in economic activities that do not qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy

It will make a minimum of sustainable investments with a social objective: ____%

It promotes Environmental/Social (E/S) characteristics and while it does not have as its objective a sustainable investment, it will have a minimum proportion of ____% of sustainable investments

with an environmental objective in economic activities that qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy

with an environmental objective in economic activities that do not qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy

with a social objective

It promotes E/S characteristics, but will not make any sustainable investments

1



What environmental and/or social characteristics are promoted by this financial product?

Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS (the **Fund**), managed by Swiss Life Asset Managers Funds AS (the **Manager**), promotes the following environmental and social characteristics:

- **Climate Change Mitigation**
 - Through the active monitoring of carbon intensity for existing assets and the implementation of dedicated carbon intensity reduction measures
- **Managing Sustainability Risk & Resilience**
 - Through the use of dedicated climate risk assessments for assets held in portfolio
- **Increasing Transparency and Stakeholder Engagement**
 - Through open dialogue with tenants with regards to environmental matters via the use of Green Lease Contracts
 - Through the selection of direct service providers which have Code of Conducts including human rights aspects

No reference benchmark has been designated for the attainment of the environmental and social characteristics.

● ***What sustainability indicators are used to measure the attainment of each of the environmental or social characteristics promoted by this financial product?***

The following sustainability indicators are used to measure the attainment of the above-listed environmental and social characteristics promoted by the Fund based on indicators:

Characteristic Promoted	Sustainability indicator
Managing Sustainability Risk & Resilience	Share of assets in portfolio covered by a climate risk assessment
Climate Change Mitigation	CO2eq intensity (kg CO2eq/m2 GFA)*
	Green House Gas data coverage (%)
	On-site production of renewable energy (MWh)
	Energy data coverage (%)
	Energy Performance Certificate level
	Final energy intensity (kWh/m2 GFA)*
	Water intensity (L/m2)
	Waste intensity (kg/m2)

Green Lease Contracts Green Lease Contracts contain a series of additional provisions that impose an obligation on the landlord and tenant to manage and reduce the environmental impact of a property by way of

Principal adverse impacts are the most significant negative impacts of investment decisions on sustainability factors relating to environmental, social and employee matters, respect for human rights, anti-corruption and anti-bribery matters.

Increasing Transparency and Stakeholder Engagement (environmental)	Share of rental agreement for assets in portfolio which contain a Green Lease Contracts
Increasing Transparency and Stakeholder Engagement (social)	Share of direct service supplier which have a code of conduct which include Human Rights Aspects

*Principal Adverse Impact indicators

- ***What are the objectives of the sustainable investments that the financial product partially intends to make and how does the sustainable investment contribute to such objectives?***

The Fund is not making any sustainable investments.

- ***How do the sustainable investments that the financial product partially intends to make, not cause significant harm to any environmental or social sustainable investment objective?***

The Fund is not making any sustainable investments.

- ***How have the indicators for adverse impacts on sustainability factors been taken into account?***

The Fund is not making any sustainable investments.

- ***How are the sustainable investments aligned with the OECD Guidelines for Multinational Enterprises and the UN Guiding Principles on Business and Human Rights?***

The Fund is not making any sustainable investments.

The EU Taxonomy sets out a “do not significant harm” principle by which Taxonomy-aligned investments should not significantly harm EU Taxonomy objectives and is accompanied by specific EU criteria.

The “do no significant harm” principle applies only to those investments underlying the financial product that take into account the EU criteria for environmentally sustainable economic activities. The investments underlying the remaining portion of this financial product do not take into account the EU criteria for environmentally sustainable economic activities.

Any other sustainable investments must also not significantly harm any environmental or social objectives.



Does this financial product consider principal adverse impacts on sustainability factors?

☒ Yes

☐ No

Principal adverse impacts (**PAIs**) are considered for the Fund. Throughout our real estate investment cycle, principle adverse impact indicators are taken into account through all relevant processes. Already during acquisition principle adverse impact indicators are accounted for in our internal ESG assessment, in order to ensure that data points are gathered as far as possible. As a next step throughout the ownership of an asset the defined PAIs are tracked through processes implemented in our responsible property investment framework. Thereby, with these processes in place the PAIs are being tracked and monitored at each step of the life cycle.

The PAI indicators have been considered on the asset, meaning building level:

1. level of exposure to energy inefficient buildings (EPC level C and below) should not be more than 70% of gross floor area (GFA) by 2030
2. level of exposure to real assets involved in fossil fuels industry should not be more than 10% GFA

Find below a table for all PAI indicators that are being monitored.

#	PAI TYPE	PAI KPI
1.1	Mandatory	Assets under Management ("AuM") exposure to fossil fuel through real estate assets [%]
1.2	Mandatory	AuM eligible exposure to fossil fuel assets [%]
2.1	Mandatory	AuM – Energy-inefficient assets ¹ [%]
2.2	Mandatory	AuM eligible Energy-efficient and in-efficient assets [%]
3.1	Optional	Scope 1 GHG ² emissions [t CO ₂ eq]
3.2	Optional	Scope 2 GHG emissions [t CO ₂ eq]
3.3	Optional	Scope 3 GHG emissions [t CO ₂ eq]
3.4	Optional	Total GHG emissions [t CO ₂ eq]
3.5	Optional	AuM - eligible assets for GHG-emissions [%]
4.1	Optional	Final energy intensity [GWh/m ² Gross Floor Area]
4.2	Optional	AuM - eligible assets for Energy-intensity [%]

Further information on principal adverse impacts will be made available within the periodic disclosure for this Fund under the question: "How did this financial product consider principal adverse impacts on sustainability factors?".

¹Defined by EPC rating C - G

²GHG = greenhouse gas.



What investment strategy does this financial product follow?

The investment strategy guides investment decisions based on factors such as investment objectives and risk tolerance.

The Fund has a strategy where the Manager's investment approach is to seek to build a diversified portfolio with downside protection based on long-term investments with semi-annual distributions providing attractive risk-adjusted investor returns.

The Fund strategy focuses on investments within the real estate sectors of logistics, office, warehouse, light industry and retail (including mixed use). The Fund will primarily invest in the Nordic countries, except for Iceland.

More information on the Fund's investment strategy can be found in the Private Placement Memorandum. Please visit Swiss Life Asset Manager's website to find the Responsible Investment Report where our Responsible Property Investment process is explained.

- ***What are the binding elements of the investment strategy used to select the investments to attain each of the environmental or social characteristics promoted by this financial product?***

To ensure the achievement of the environmental and social characteristics promoted, the Fund's ESG strategy sets the following as its binding elements in terms of both acquisition process and operations:

Environmental and social characteristics

- **Climate Change Mitigation**

The Fund will actively monitor the carbon intensity for existing assets and implement dedicated carbon intensity reduction measures.

- **Managing Sustainability Risk & Resilience**

The Fund will ensure adequate coverage of the existing portfolio by a dedicated climate risk assessment.

- **Increasing Transparency and Stakeholder Engagement**

The Fund will work towards increasing transparency and stakeholder engagement through open dialogue with tenants with regards to environmental matters via the use of Green Lease Contracts and through the selection of direct service providers which have Code of Conducts including human rights aspects.

The Manager attains the environmental and social characteristics promoted by the Fund through an analysis-driven investment approach, which includes analysis of ESG factors, including energy use, water use, waste and greenhouse gas emissions and the PAI indicators, as part of the Manager's due diligence prior to making an investment. The Manager will as

part of this analysis seek to identify ESG-related goals and targets, and take into account the identified ESG factors and their potential impact on the value and investment performance of the potential investment prior to making an investment decision. The Manager will as part of this process use the international reporting standard for sustainability within real property and infrastructure investments provided by GRESB in order to assess performance on ESG factors. The objective is to maintain or increase the value of the real estate portfolio through ESG-related optimisations during the acquisition and entire holding phase of the assets. Also, as explained above, the PAI indicator maximum thresholds will be applied as binding elements for the Fund when making investment decisions.

During the ESG analysis, the Manager will in particular focus on the following ESG-related goals and targets:

- i. Energy sources and energy efficiency
- ii. The environmental impact of transports to and from the properties.
- iii. Waste and water intensity
- iv. The existence of Green Lease Contracts.

Once an investment has been made, the Manager will continuously engage and monitor its investments and the ESG-related goals and targets that have been identified. In addition to the identified PAI indicators (as described above), this includes:

- i. Continuously monitoring and identifying potential improvements of the environmental targets and measures implemented to achieve those targets.
- ii. Through the selection of direct service providers which have Code of Conducts including human rights aspects
- iii. Adhering to applicable laws and regulations in the ESG field.
- iv. Tenant engagement.

The ESG factors that are identified are appropriately assessed at various levels internally. This includes the Investor Committee, which meets on a regular basis to review the Manager's compliance with the governance framework, including, inter alia, the Manager's compliance with the management agreement, independent valuations, fund strategies, acquisitions and disposals, debt management and development activity. The Compliance Function also reviews the ESG factors in the internal due diligence process.

As defined by the ESG-policy of the Manager, the Fund will comply with SLAM's exclusion rules and SLAM's Responsible Investment policy. The exclusion rules cover three different areas: regulatory exclusions, normative exclusions and sectorial exclusions. Counterpart screening against EU/OFAC/SECO sanctions are performed on a risk-based approach. SLAM avoids companies that are in breach of international labor standards such as United Nations Global Compact (UNGC) Principles and OECD Guidelines for Multinational Enterprises. The sectorial exclusions include

Good governance
practices include sound management structures, employee relations, remuneration of staff and tax compliance.

- 1) issuers and counterparties which have a tie in biological, chemical, anti-personal and cluster weapons and/or in the production of the nuclear warheads of nuclear weapons, and
- 2) issuers or counterparties which generate a revenue of more than 10 % with mining or selling thermal coal.

The Manager will apply the exclusion rules to relevant counterparties that it has a direct contractual relationship with (e.g. tenants, operators or suppliers). In regard to the normative and sectorial exclusions, engagement may be initiated for existing investments or business relationships prior to divestment or refraining from an existing business relationship.

● ***What is the committed minimum rate to reduce the scope of the investments considered prior to the application of that investment strategy?***

There has not been any prior investments. Therefore, this question does not apply.

● ***What is the policy to assess good governance practices of the investee companies?***

As the Fund will invest in SPVs that hold real estate assets, the assessment of good governance practices of investee companies is not be entirely applicable. Good governance practices will therefore be integrated throughout the supply chain by: Assessments of governance at stakeholders’ corporate level, covering their internal sourcing framework and how they operate in the labour market.

Relevant contractual obligations of major service providers and suppliers (e.g. property managers, suppliers, real estate developers, etc.) including signature of a pertinent “code of conduct” covering inter alia business ethics and human rights.

An additional key aspect which verifies Swiss Life Asset Managers’ good governance aspects is the participation in GRESB, where governance criteria are further evaluated.

Asset allocation
describes the share of investments in specific assets.



What is the asset allocation planned for this financial product?

The Fund invests in commercial real estate assets, primarily through SPVs. As a starting point, all of the Fund's investments shall promote the environmental and social characteristics of the Fund.

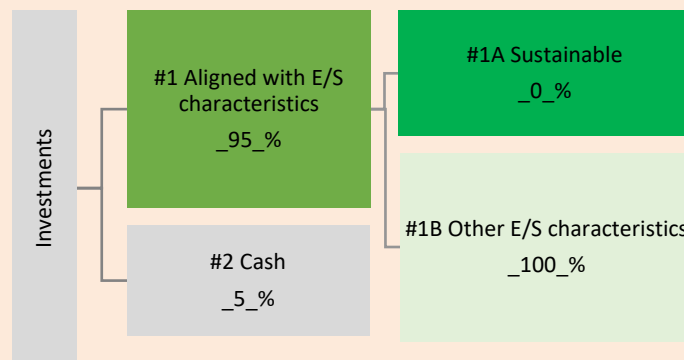
At the outset, the Fund does not intend to make any sustainable investments, neither with an environmental objective aligned with the EU Taxonomy nor with an environmental objective that is not aligned with the EU Taxonomy. However, the Fund may make such sustainable investments in the sole discretion of the Manager. If such investments are made, this will be reflected in the Fund's periodic report and this document will be updated accordingly.

#1 Aligned with E/S characteristics includes the investments of the financial product used to attain the environmental or social characteristics promoted by the financial product.

#2 Other includes the remaining investments of the financial product which are neither aligned with the environmental or social characteristics, nor are qualified as sustainable investments.

The category **#1 Aligned with E/S characteristics** covers:

- The sub-category **#1A Sustainable** covers sustainable investments with environmental or social objectives.
- The sub-category **#1B Other E/S characteristics** covers investments aligned with the environmental or social characteristics that do not qualify as sustainable investments.



Based on the Fund's investment strategy the binding alignment with E/S characteristics is expected to be 95 % over its lifespan.

● ***How does the use of derivatives attain the environmental or social characteristics promoted by the financial product?***

The Fund will not invest in derivatives for exposure purposes, only for hedging purposes (ref. #2 in the asset allocation above). As a consequence, this part is not applicable.

To comply with the EU Taxonomy, the criteria for **fossil gas** include limitations on emissions and switching to renewable power or low-carbon fuels by the end of 2035. For **nuclear energy**, the criteria include comprehensive safety and waste management rules.

Enabling activities directly enable other activities to make a substantial contribution to an environmental objective.

Transitional activities are activities for which low-carbon alternatives are not yet available and among others have greenhouse

 are sustainable investments with an environmental objective that **do not take into account the criteria** for environmentally sustainable economic activities under the EU Taxonomy.



To what minimum extent are sustainable investments with an environmental objective aligned with the EU Taxonomy?

No alignment for this Fund.

- **Does the financial product invest in fossil gas and/or nuclear energy related activities that comply with the EU Taxonomy³?**

☐ Yes:

☐ In fossil gas ☐ In nuclear energy

☒ No

- ***What is the minimum share of investments in transitional and enabling activities?***

Given the real estate investment policy of the Fund, this question is not applicable.



What is the minimum share of sustainable investments with an environmental objective that are not aligned with the EU Taxonomy?

The Fund is not making any sustainable investments.

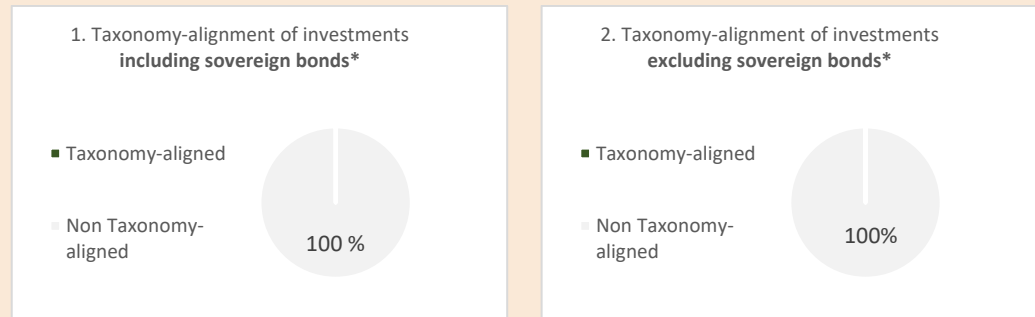


What is the minimum share of socially sustainable investments?

The Fund is not making any sustainable investments.

³ Fossil gas and/or nuclear related activities will only comply with the EU Taxonomy where they contribute to limiting climate change (“climate change mitigation”) and do not significantly harm any EU Taxonomy objective – see explanatory note in the left-hand margin. The full criteria for fossil gas and nuclear energy economic activities that comply with the EU Taxonomy are laid down in Commission Delegated Regulation (EU) 2022/1214.

The two graphs below show in green the minimum percentage of investments that are aligned with the EU Taxonomy. As there is no appropriate methodology to determine the Taxonomy-alignment of sovereign bonds*, the first graph shows the Taxonomy alignment in relation to all the investments of the financial product including sovereign bonds, while the second graph shows the Taxonomy alignment only in relation to the investments of the financial product other than sovereign bonds.



* For the purpose of these graphs, 'sovereign bonds' consist of all sovereign exposures



What investments are included under “#2 Other”, what is their purpose and are there any minimum environmental or social safeguards?

Investments included in category “#2 Other” consist of cash and cash equivalents (including receivables that form part of the SPPICAV's normal activities/operations) and derivatives for hedging purposes. There are no specific environmental and social guarantees for these assets.



Is a specific index designated as a reference benchmark to determine whether this financial product is aligned with the environmental and/or social characteristics that it promotes?

No specific index has been designed as a reference benchmark to determine whether the Fund is aligned with the environmental and/or social characteristics it promotes. This question and the questions below are therefore not applicable.

- **How is the reference benchmark continuously aligned with each of the environmental or social characteristics promoted by the financial product?**

Not applicable.

- **How is the alignment of the investment strategy with the methodology of the index ensured on a continuous basis?**

Not applicable.

- **How does the designated index differ from a relevant broad market index?**

Not applicable.

Reference benchmarks are indexes to measure whether the financial product attains the environmental or social characteristics that they promote.



Where can I find more product specific information online?

More product-specific information can be found on the website: [Sustainability-related disclosures – Swiss Life Asset Managers Nordic \(swisslife-am.com\)](https://www.swisslife-am.com)

An International
Associate of Savills



VALUATION REPORT

DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK AG

PROJECT HAMMER
KALLIONOPONTIE 1
FI-05620 HYVINKÄÄ

Valuation Date: 19.11.2024
The Date of the Report: 17.12.2024

CONTENTS

- Contents and Description of the assignment
- Determination of Required Values and Valuers
- Executive Summary
- Property Description
 - Location and Area
 - Site and Town plan
 - Building, Pictures and Floor plans
 - Rental income and Operating expenses
 - ESG Consideration
 - Physical environmental risk
- Market review
 - Economy
 - Investment Market
 - Logistics Property Market
 - Logistics Market in HMA
 - Comparable transactions
 - The Property Compared to Market

- Market Valuation
 - Valuation Methodology
 - Cash Flow parameters, Market Value (MV)
 - Cash Flow, Market Value
 - Rent roll
 - Vacant Possession Value (VPV) Assumptions
 - Cash Flow parameters, Vacant Possession (VPV)
 - Cash Flow, Vacant Possession Value
 - Market Value and Summary
- Ancillary information
 - Basic principles and Terminology
 - Data used in the valuation
- Mortgage Lending Valuation
 - Commentary of Development and Sustainability
 - Sub-market status and Liquidity
 - Risk analysis and Suitability for loan purposes
 - Determination of Mortgage Lending Value
 - Cost Approach (DRC)
 - Income Approach
 - TEGoVA rating
 - Summary of Mortgage Lending Valuation
 - Disclaimer and Confidentiality

ATTACHMENTS

- Energy certificates (1a-1d)
- Breeam Certificates (2a-2b)
- Instruction Letter (3)
- General Terms and Conditions for Valuation Reports (4)

DESCRIPTION OF THE ASSIGNMENT

- The valuation object is a logistics entity located in Hyvinkää, at Kallionopontie 1, 05620 Hyvinkää, Finland. The entity consists of a freehold site 106-51-5003-9 improved with a logistics building entity with total floor area of 46,578 sq m.
- Savills Sweden AB/GEM Valuation Oy (Savills / GEM / the Valuer) has been instructed to provide a Valuation Report on the above property including Market Value (MV), Vacant Possession Value (VPV) and Mortgage Lending Value (MLV) by Lars Haag on behalf of Deutsche Pfandbriefbank (the Client).
- Valuation is ordered for financing purposes.
- The borrower Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS (Swiss Life / the Borrower / the Intended User) is aware of this assignment and there aren't any conflicts of interests neither between Swiss Life, Deutsche Pfandbriefbank and Savills/GEM nor its employees involved or employees' first grade relatives.

The Russian invasion to Ukraine, started 24.2.2022, has continued already more than two years, and the situation on different fronts still evolves daily. The conflict has had a major impact on world politics and the eurozone economy, and the Finnish economy drifted into recession in 2023.

The war has had a big impact on the whole European real estate investment activity. Slowdowns in investment decisions and stalled sales processes have occurred e.g., due to the reduced availability of financing and the resulting price differences between sellers and buyers. Yields have risen due to increased interest rates and overall uncertainty.

VALUERS

- The valuation report is conducted by:
 - Klaus Justander [M.Sc. (Tech.), AKA, KHK]
- as the Responsible valuer for Market Valuation
 - Seppo Koponen [M.Sc. (Tech.), AKA, KHK, MRICS, CIS HypZert (MLV), REV]
- as the Responsible valuer for Mortgage Lending Valuation
 - Lena Sylvén, MRICS, Authorized valuer at Samhällsbyggarna
- as the Controller of the valuation on behalf of Savills
- Each valuer act in this valuation in the capacity of an independent valuer. The valuers are qualified and have the required experience.
- Klaus Justander has visited the property and made an external and internal inspection on 19.11.2024.
- For more information of the valuation please contact:
 - Market Value and Vacant Possession Value: Klaus Justander
klaus.justander@gemproperty.fi, +358 40 516 2649
 - Mortgage Lending Value: Seppo Koponen
seppo.koponen@gemproperty.fi, +358 400 175 969

DETERMINATION OF REQUIRED VALUES

- Market valuation is prepared in accordance with:
 - IVSC and based on International Valuation Standards 2022 and
 - The rules of the Property Valuation Board of Finland Chamber of Commerce, supporting the Finnish AKA valuer certification system and
 - The Good valuation practice by the valuation body SKAY (The Finnish Association for Real Estate Valuation) including ethical rules and
 - International Ethical Standards (IES) 2021.
- Mortgage Lending Value is required to follow regulations laid down in:
 - Regulation on the Determination of the Mortgage Lending Values of Properties in accordance with § 16 pars. 1 and 2 of the Pfandbrief Act (Beleihungswertermittlungswverordnung – BelWertV), 2022 edition.
- The valuation date is 19.11.2024.
- The valuation is based on information received from the Client, from public registers and from other information sources. Sources are described more specifically on pages 31 and 32.

COMPLIANCE WITH FINNISH VALUATION PRACTICE

This valuation report has been prepared in compliance with the rules of the Property Valuation Board of Finland Chamber of Commerce, other instructions and regulations issued by the Board, Good valuation practice (Finnish regulations) and International Valuation Standards (IVS 2022). The valuation report is prepared by an Authorized property valuer (AKA), whose activities are supervised by the Property Valuation Board of Finland Chamber of Commerce. More information about authorization and supervision is available on the website of the Central Chamber of Commerce, <https://kauppakamari.fi/en/services/property-valuation/>.

EXECUTIVE SUMMARY

Address:	Kallionopontie 1, 05620 Hyvinkää, Finland
Site:	Freehold, site with register no 106-51-5003-9
Zoning:	Town plan valid since 28.7.2023 with planning symbol TY-12 for industrial and storage buildings. The total building right for the site is 58,689.75 sq m.
Building:	Logistics building The asset consists of original building (warehouse + offices) and its extensions (constructed 2002 / 2007, 2011, 2013 and 2024), two open storage buildings / shelters and separate chemical storage. The last one is currently under construction but in this valuation we have treated it as completed and income producing as at the valuation date.
NLA:	Lettable area 47,732 sq m in total. • Original building: 24,450 sqm • Extension (phase 1): warehouse 11,379 sqm • Extension (phase 2): chemical storage est. 1,047 sqm • Open storage (2 separate buildings): 10,856 sqm
Rentals:	The tenant for the whole asset is Ahlsell Oy (18191538). The lease will remain valid for a fixed term of fifteen (15) years from the moment of completion of phase 2 (projected December 2024). In this valuation we have assumed the phase 2 is completed and therefore treated the asset as completed and income producing as at the valuation date.

Market Value as at 19.11.2024	62,400,000 € 1.307 €/sq m (lettable area)
MV Yields	Cash flow yield 5.25% Finnish Initial yield NOI I 5.74% (UK GIY) Reversionary yield NOI I 5.74% (for 100% occupancy with market rents)
Vacant Possession Value as at 19.11.2024	47,000,000 € 985 €/sq m (lettable area) ca. 75% of Market Value
Mortgage lending value as at 19.11.2024	44,900,000 € 962 €/sq m (sustainable lettable area) ca. 72.0% of Market Value
MLV Yields	Initial yield 7.94% (UK GIY)
Land Value as at 19.11.2024	2,300,000 € 14 €/sq m of land 40 €/sq m of building right
Depreciated Replacement Cost (DRC) as at 19.11.2024	44,200,000 € 926 €/sq m of lettable area

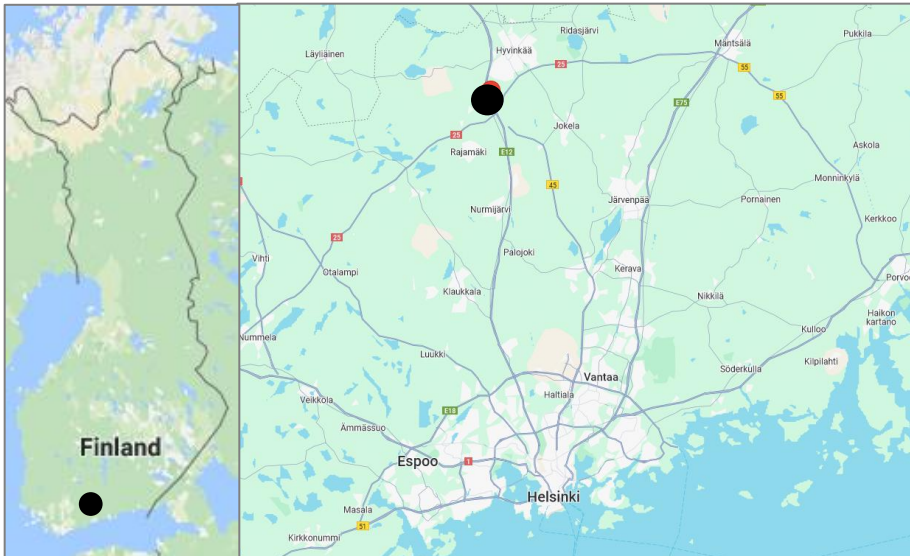


PROPERTY DESCRIPTION



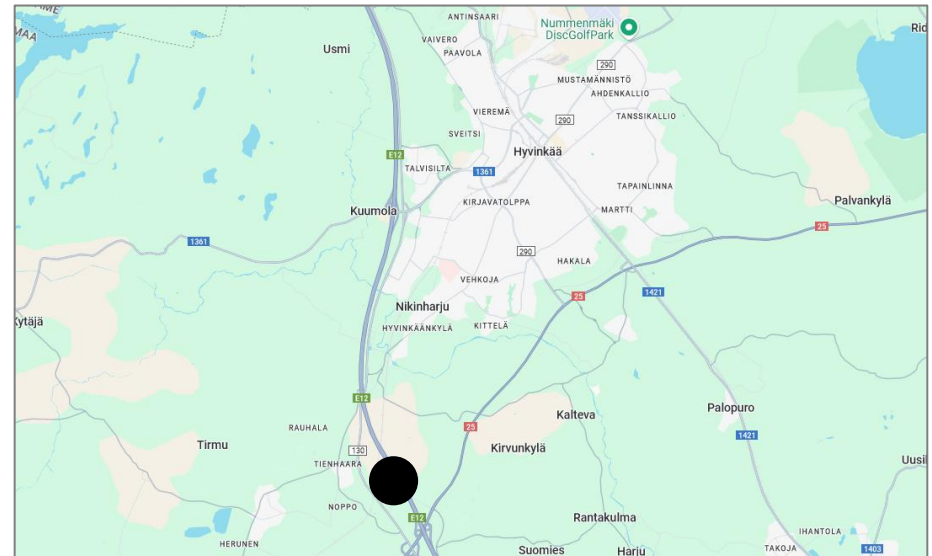
LOCATION

- The asset is located in Hyvinkää ca. 50 km north of Helsinki city centre at the junction of two major roads, highway E12 and ring road 5 (Road 25) at Kallionopontie 1, Hyvinkää.
- E12 and ring road 5 are both accessible within 5 minutes by truck enabling efficient connections throughout Finland. Additionally, the asset is located just 30 minutes away from Helsinki Airport and 40 minutes from Vuosaari Harbor, providing access to major transport hubs. Hyvinkää is linked by freight rail with Hanko's western harbor, with ongoing electrification of the 149 km railway line set to complete in 2024, further enhancing transportation efficiency.
- The asset is well visible on the E12 road and is easily accessible from it.
→ The macro location of the asset in Hyvinkää is considered good.



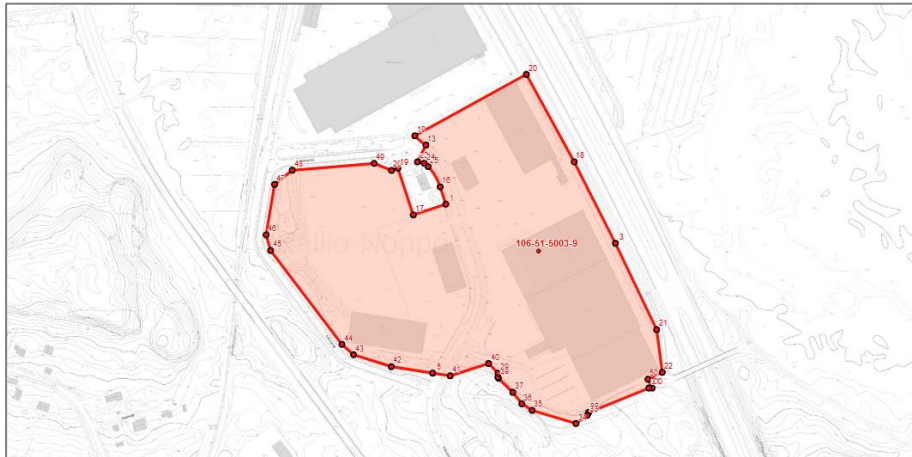
AREA

- The target asset is located in the logistics area of Kallionoppo in Hyvinkää. The area itself is currently rather small consisting of the Broman logistics centre and the target asset (Ahlseil). The distance to Hyvinkää city centre is approximately 7 km north.
- As a whole, Hyvinkää logistics area includes also Sahamäki industrial area on northern side of the city centre. Together these areas are home to many established logistics operators, such as Transval and Rexel logistics centres. Additionally, the area is attracting new development, with one major project currently underway: Onninen logistics centre (estimated completion is in 2030).
→ The micro location of the asset in the Kallionoppo logistics area is good.



PROPERTY

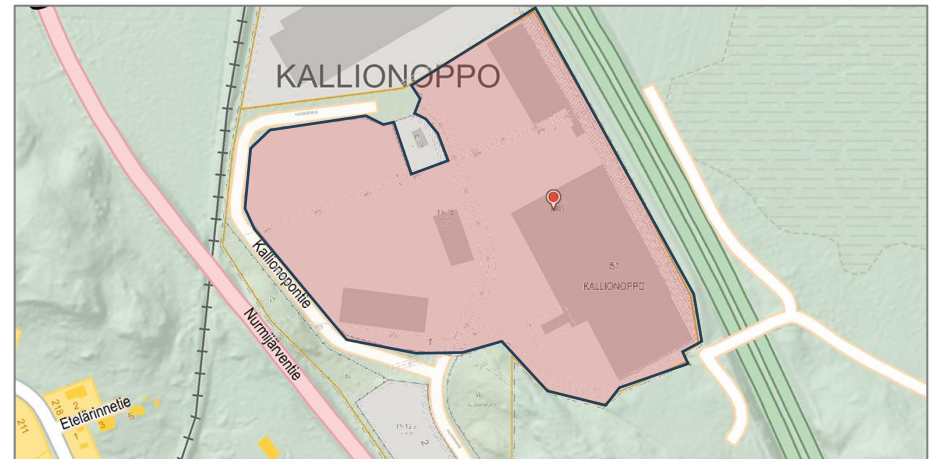
PROPERTY INFORMATION	
Address	Kallionopontie 1, Hyvinkää
Register no	106-51-5003-9
Site area	167,685 sq m
Possession	Freehold, owner NLP Finland Nr 3 Ab, 3304846-5
Easements	Easements concerning sewage and water lines, rainwater sewer, connection (4 pcs) and cable. The easements have no effect on value.
Common technical services	The asset is connected to communal water/sewage and electricity network, as well as to district heating.
Encumbrances	The site has mortgages worth 18,300,000 € with Aareal Bank AG as a holder.



GEM

CITY PLAN

CITY PLAN	
Valid from	28.7.2023
Planning symbol	TY-12, site for industrial and warehous buildings
Building right	$e=0.35 \rightarrow 58,689.75$ sq m. Based on Sales Memorandum (JLL, 09/2024) there is still 19,711 sqm of unused building right available after the recent and upcoming extensions. Based on inspection and our examination, it seems that at least most of the unused building right can be utilized if needed.
Other	“to 40%” = the maximum amount of office space is 40 % of the building right. “pv-s”= The area is part of Noppo’s protection area of water intake structure (FI: “Nopon vedenottamon kaukosuoja-alue”). More specific orders can be seen from the zoning regulation. Parking space requirement is 1 parking space / 2 worker, 1 parking space / 50 sqm of retail space and minimum of 1 parking space / 200 sqm.



BUILDING

BASIC INFORMATION	
Year of construction / extension&renovation	2002 / 2007, 2011, 2013 & 2024
Type of use	Logistics
Number of floors	1 (mainly), 2-3 (partly)
Building area NOT! Phase 2 area is estimated by the valuer	Lettable area 47,732 sq m in total. • Original building: 24,450 sqm • Extension (phase 1): warehouse 11,379 sqm • Extension (phase 2): chemical storage 1,047 sqm • Open storage (2 separate buildings): 10,856 sqm
Parking spaces	Parking spaces of 145 pcs outside on the yard with 18 of them reserved for electric vehicles.
TECHNICAL DATA	
Frame	Reinforced concrete colum-beam frame.
Facade	Primarily lightweight insulated metal-wool-metal elements.
Roof	Flat with a bitumen membrane as the roofing material.
Heating	District heating
Ventilation	Mechanical ventilation + chilled water-cooling system.
Water and sewage	Communal network
Point load capacity	50 kN
Loading docks / doors	22 pcs
Clear ceiling height	9 meters
Other	• Video surveillance & burglar alarm system • Smoke extraction • Addressable automatic fire alarm system

The asset consists of the original building (warehouse + offices) and its extensions, two open storage buildings and a separate chemical storage. The total area is being divided by the type of use after the new extension projects:

Area breakdown	Original (sq m)	Extension; Phase 1 (sq m)	Extension; Phase 2 (sq m)	Total (sq m)
Warehouse	20,675.5	10,182.5	-	30,858
Office	1,487	669	-	2,156
Tech	824	230	-	1,054
Ancillary spaces	1,463	297.5	-	1,760.5
Chemical storage	-	-	c. 1,047	1,047
Total	24,449.5	11,379	c. 1,047	35,828.5
Open storage	10,856	-	-	10,856
Total with open storage	35,305.5	11,379	c. 1,047	47,731.5

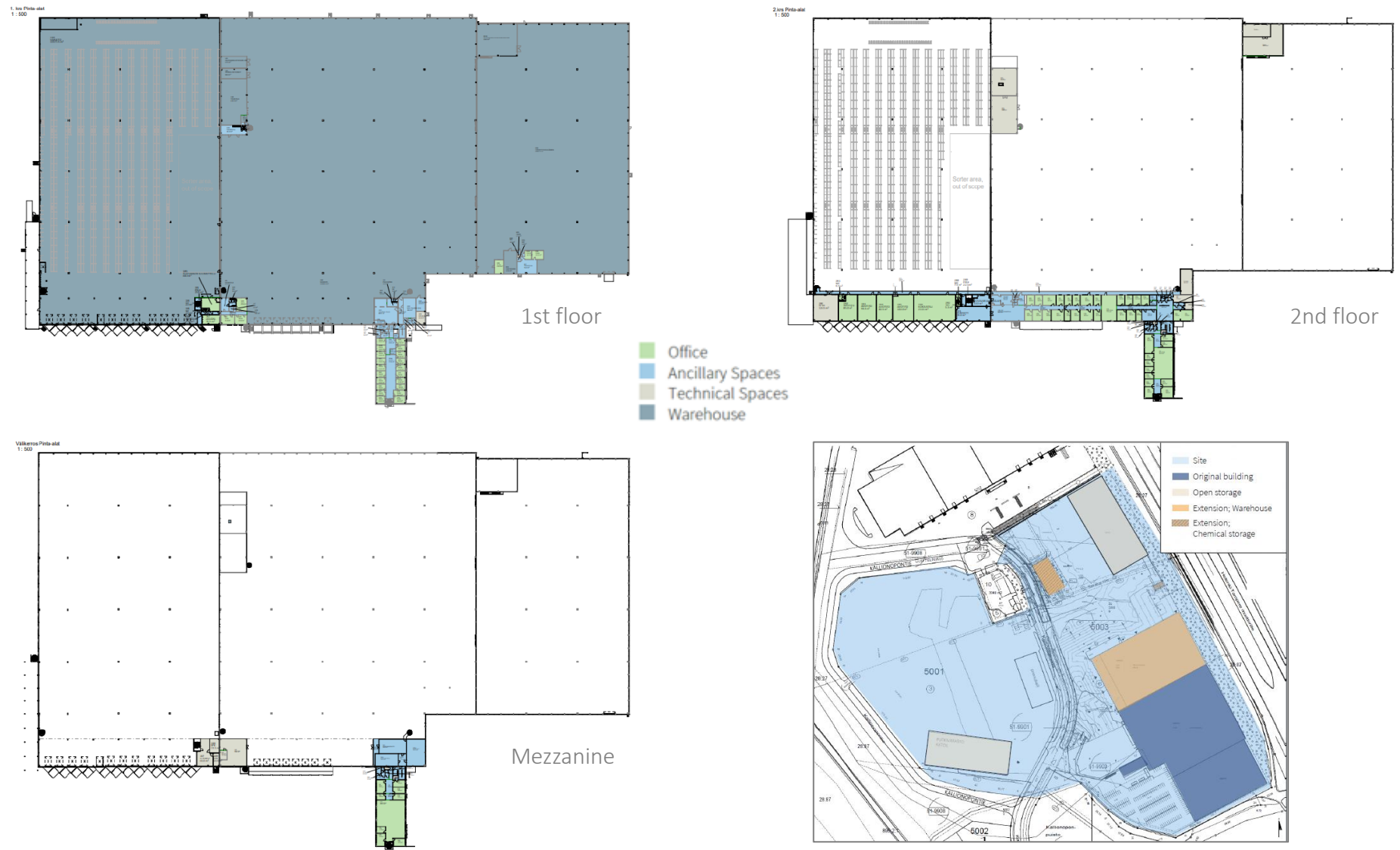
The new extension project is to be completed in two phases, with phase 1 already finished in 07/2024 expanding the warehouse by 11,379 sq m. In phase 2 a new chemical storage of approximately 1,047 sq m will be constructed and it is scheduled to be completed in December 2024. Possible future extension has been considered during the extension with the premises being highly adaptable for this. **NOTE!** In this valuation we have assumed that the new chemical storage enlargement project is completed.

Warehouse premises include two open storages with a total leasable area of 10,856 sq m. The office spaces are centralized in the south-west wing and on a mezzanine floor adjacent to the west wall. The building has 20 loading docks for trucks and the site has parking spaces for a total of 145 cars of which 18 are charging space for electrical cars that have been added as part of the extension project. There are also 30 spaces for bicycles.



1	Original Building 24,450 sq m
2	Extension (phase 1); Warehouse 11,379 sq m
3	Extension (phase 2); Chemical storage est. 1,047 sq m
4 & 5	Open storage 10,856 sq m

FLOOR PLANS – MAIN BUILDING AND SITE OVERVIEW



BUILDING

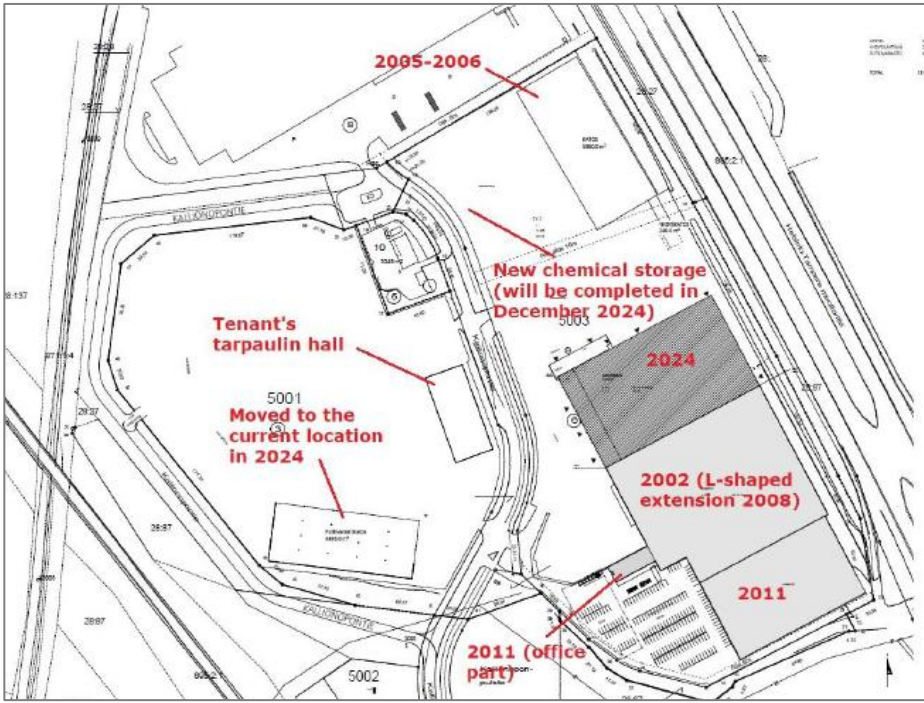
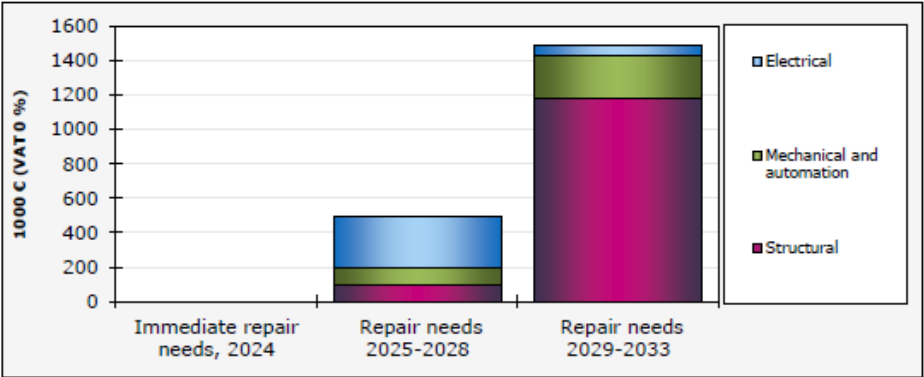
TECHNICAL CONDITION

We have been provided with Condition Study Memorandum (Ramboll, 18.11.2024). Based on this report since the original year of construction (2002) extensions have been completed in 2005-2006 (shelter), 2008, 2011 and 2024. Moreover, smaller investment projects have been made over the years. Based on a condition report, the capital expenditure to be incurred by the owner until 2033 is estimated to be EUR 1.59 million (→ ca. 0.28 €/sqm/month). Therefore, the asset as a whole is considered to be in good condition taken into account its age.

Based on KTI Finland (KTI) statistics the average repair costs for logistics and warehouse buildings in 2023 was some 0.47 €/sqm/month and median 0.32 €/sqm/month. The statistics include all buildings regardless their age.

In this valuation we have relied upon the above-mentioned cost estimate of 0.28 €/sqm/month for the cashflow period and estimated a cost reservation of 0.5 €/sqm/month for residual value.

Estimated costs of repair		1000 € (VAT 0%)	
Immediate repair needs (2024)		0	0 %
Landlord		0	0 %
Tenant		0	0 %
Repair needs in the near future (2025 - 2028)		498	25 %
Landlord		340	68 %
Tenant		158	32 %
Repair needs in the long-term (2029 - 2033)		1 485	75 %
Landlord		1 250	84 %
Tenant		235	16 %
In total (2024 - 2033)		1 983	100 %
Landlord		1 590	80 %
Tenant		393	20 %
Average in total (2024 - 2033), (€/m2,month)		0,35	
	Landlord	0,28	80 %
	Tenant	0,07	20 %
	Leased area (m²)	47 732	
Distribution of costs by technical area:		1000 € (VAT 0%)	
- Structures		1 275	64 %
- Mechanical and automation systems		355	18 %
- Electrical systems		353	18 %



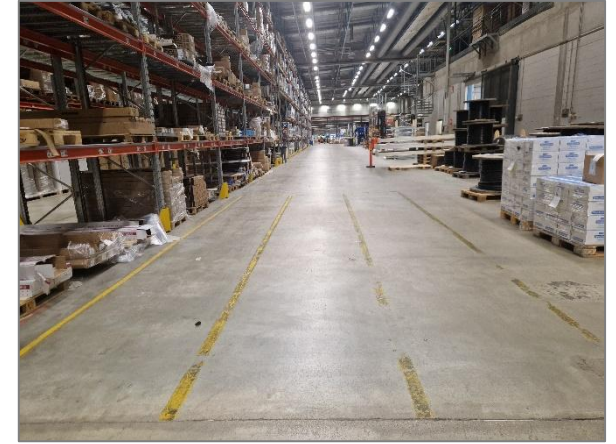
PICTURES



Front yard and facade, office part / block



Front yard and facade, loading area



Warehouse premises (original part)



Warehouse premises, extension phase 1



Office premises



Seperate open warehouse shelter / building

RENTAL SITUATION

- Based on Information Memorandum the main lease terms are as follows:
- The tenant for the whole asset is Ahlsell Oy (18191538). The turnover was over 359.867 tEUR in 2023 and the amount of personnel some 608 people.
- Ahlsell, founded in 1877 and listed on the Stockholm Stock Exchange in 1964, has a history of nearly 150 years in connecting equipment with construction professionals. The group employs over 7,500 people with more than 300 locations in Sweden, Finland, Norway, Denmark with the addition of e-commerce and four central warehouses. Some operations are also conducted in other countries such as the Baltic region and Poland.
- The tenant (Ahlsell Oy) strength / covenant: the tenant's Rating Alfa (Suomen Asiakastieto, 18/11/2024) is A+ (=satisfactory +). The rating was AA (=good) in 19/05/2024 and in 19/11/2023.
- Turnover (year 2023: 359.867 tEUR) is high compared to other companies in the same business branch.
- The turnover has both increased and decreased during last years: 2023: ca. +11.5 %, 2022: +9.8%, 2021: +5.4% and 2020: -1.2%.
- The company's EBITDA percentage (2023: +0.3%) is weak relative to the industry (median +8.1%). The key indicator of profitability, the rate of return on invested capital, was also weak (-3.3%). The industry's average profitability is +11.8%.
- Based on Information Memorandum Ahlsell has made around 10 acquisitions in 2023 which most likely at least partly explain the weak figures for last year.
- As a whole and based on above longer history figures we have assumed covenant strength of the tenant to be sufficient especially taken into account the parent company guarantee.

- Lease maturity: the lease is a fixed-term lease and is valid for 15 years from the moment of completion of phase 2 (projected December 2024).
- Lease structure: the lease is structured as a double-net lease where the tenant is responsible for operating and maintenance costs including property tax. The landlord is only responsible for property insurance and major renovations that are aimed at the building's structures and building serving technology systems.
- The rent (based on Information Memorandum provided) is 6.3 €/sqm/month → 300,589.75 €/month.
- Indexation: The tenant pays rent which is tied to the cost-of-living index (CLI) (1951:10=100) and adjusted annually in January. In case the variation between the point figures is negative, the rent is not reduced below the rent at the time of commencement of the lease term. In case the variation between the point figures is more than 2%, only 60% of the amount exceeding 2% shall be taken into account. In addition to the rent the property tax is 100% recoverable from the tenant.
- The landlord has granted the tenant a capital rent discount equal to 3 months rent to compensate the tenant for the ongoing extension project of the chemical storage. The tenant is exempt from the payment of rent in October for the first three years after the completion of the chemical Storage (phase 2).
- Rental guarantee: the tenant's (Ahlsell Oy) parent company Ahlsell Sverige AB has provided a guarantee as for its own debt (FI: omavelkainen takaus) for all of the tenant's obligations under the lease agreement.
- The current rent level is on average on market level.
- In our calculations we have assumed a long-term vacancy assumption to 5%.

OPERATING EXPENSES

According to the Information Memorandum (JLL, 09/2024), the operating costs budget 2025 (includes only property tax which is re-charged from the tenant) is 178,721 €/annum (0.31 €/sqm/month). The actual costs for the owner are administration / management and property insurance which were asked to calculate / provide estimates by potential investors themselves.

According to KTI Finland (KTI) statistics the average operating costs warehouse and logistics assets in Finland in 2023 varied between 1.8-4.3 €/sqm/month including repair works of 0.32 €/sqm/mth.

The average cost of property administration was approximately 0.22 €/sqm/month and property insurance some 0.1 €/sqm/month. Based on nature of the target asset we have estimated the property administration / management cost at 15,000 €/year and used the average insurance cost of 0.1 €/sqm/mth → ca. 57,300 €/year.

Based on Condition Study Memorandum (Ramboll, 18.11.2024) the capital expenditure to be incurred by the owner until 2033 is EUR 1.59 million (→ ca. 0.28 €/sqm/month).

Based on KTI statistics the average repair costs for logistics and warehouse buildings in 2023 was some 0.47 €/sqm/month and median 0.32 €/sqm/month. The statistics include all buildings regardless their age.

In this valuation we have relied upon the above-mentioned cost estimate of 0.28 €/sqm/month for the cashflow period and estimated a cost reservation of 0.5 €/sqm/month for residual value.

ESG CONSIDERATION

Corporate and investment requirements relating to sustainability; resilience; and environmental, social and governance (ESG) has become more and more important during the past years. The “E” in ESG has also become more relevant within the real estate sector.

A wide range of standards, guidelines and report and rating tools have been drawn up to guide the real estate business and to measure and verify sustainability.

Energy certificates have been used in Finland since 2008 in almost all new constructions, and since 2009, also when selling or renting out large buildings and new small residential buildings. In the energy certificate, the energy performance of a building is indicated by a symbol describing the location of the building's calculated energy performance reference figure (E-figure) on the classification scale from A (most efficient) to G (least efficient).

- Original part of the building: B,
- Extension part of the building, logistics: A,
- Extension part of the building, office: B
- Energy study for the building permit of the new chemical storage (which is currently under construction): B.

Copies of certificates are attached to this report.

The most widely used international building classification tools in Finland are LEED and BREEAM. Almost without exception, new buildings completed for commercial use and for professional investors are certified in Finland.

→ We were not provided with any building certificates related to LEED nor BREEAM. However, the Information Memorandum states that “The current extension project has set ambitious sustainability goals and upon completion, the property is expected to meet the requirements for BREEAM Excellent environmental classification.” We have discussed about this with JLL and they confirmed that the process is still ongoing but most likely the Excellent classification will be achieved.

No reports of carbon footprints, CO2 levels or emission were available. The heating source in the target asset is district heating.

ESG ANALYSIS

For the purposes of the report, we have made enquiries to ascertain relevant ESG and Sustainability factors, analyzing them and included assessment of the risk in the following categories which are presented on the following pages

- Physical Environmental Risk – page 17
- Transitory Environmental Risk – Not identified
- Social Risk – Not applicable
- Governance Risk (risks related to an organization’s ethical and legal management, the transparency and accuracy of company performance) - Not applicable

PHYSICAL ENVIRONMENTAL RISK

The risks to the built environment from climate change mainly consist of floods, humidity and temperature fluctuations. In Finland, climate change is estimated to affect the built environment, especially through changes in precipitation, temperature and cloud cover. The main direct effects are as follows:

- Soil properties and flood risk areas change
- Increasing rainfall increases the moisture stress of structures and increasing cloudiness reduces the drying capacity of structures
- Temperature rise in the autumn and winter months increases rainfall and microbial growth

RISK FROM FLOODING

The main flood risks in the built environment are watercourse floods and stormwater floods due to heavy rainfall, which put pressure on urban sewerage networks and can cause significant economic damage.

Damage statistics suggest that the greatest flood risk in Finland is in the Pohjanmaa and Lapland areas. In the future, floods are likely to decrease in Kainuu and Pohjois-Pohjanmaa regions, while floods in the Finnish lake areas will worsen. Climate change is expected to increase rainfall and intensify heavy rainfall, especially in winter and in northern Finland. Risks associated with stormwater floods are greatest in the most densely populated areas, like Uusimaa region.

→ The target asset is not part of the significant flooding risk areas which have been defined by Finnish Environment Institute (SYKE) and therefore we are under the opinion that the environmental risk from flooding in the target asset is LOW.

RISK FROM HUMIDITY

Increasing humidity risks affect all buildings across the country, as water and moisture accumulating on surfaces and structures are involved in virtually all major damage mechanisms to porous materials. Rising temperatures and humidity stress also increase microbial growth. In the current building stock, the riskiest structures for microbial growth are timber frame structures and brick-clad structures.

→ The target asset's main buildings are concrete constructions. Based on this we are under the opinion that the environmental risk from humidity in the target asset is LOW.

RISK FROM TEMPERATURE FLUCTUATIONS

The increase in the need for summer cooling is already reflected to some extent in the current climate during heat waves and is expected to increase with climate change, but the risk is not considered significant in the current circumstances.

→ Considering the nature and use of the target asset, we are under the opinion that the risk from temperature fluctuations to the asset is LOW.

Based on the previous, the overall physical environmental risk of the target asset is estimated to be LOW.

Source: Weather and Climate Risks in Finland - National Assessment, Prime Minister's Office, 10.9.2018



MARKET REVIEW



LOGISTICS MARKET IN HELSINKI REGION [1/2]

LOGISTICS AREAS IN HELSINKI REGION

Center of gravity in Finland is located between Helsinki and Tampere, which direction has performed the major part in Finland’s logistic areas.

Aviapolis/Viinikkala [1] located next to Helsinki airport is the prime logistic area in Finland. Aviapolis is the marketing brand for the area and usually it is considered to include areas south of the airport and a bit beyond Ring Road III but often it means larger area around the airport. Viinikkala is an area west of airport including the major logistic area in two parts with major logistic properties and operators like Posti, DB Schenker and DHL.

Other main logistics areas along Ring Road III are Hakkila [3] in Vantaa, Juvanmalmi [4] in Espoo and Vuosaari Harbour [2] in Helsinki.

New cargo harbour in Vuosaari was opened in 2008 and created a new logistic “main street” from Helsinki towards Lahti including present areas and new schemes of which some have already been developed or are developing and some are still on the planning phase.

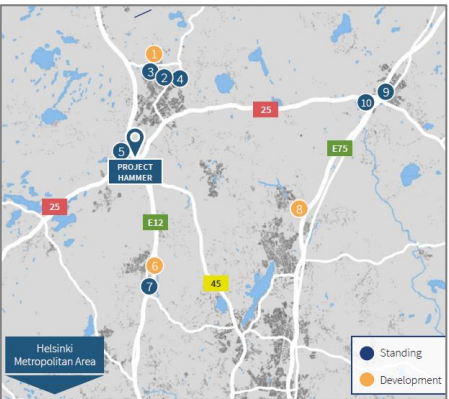
Shortage of land plots, lack of zoning in HMA as well as land prices drive new development projects and construction activity further from HMA. Therefore, significant logistics concentrations can be found in Tuusula [7], Kerava [5], Hyvinkää [9], Nurmijärvi [8] and Sipoo [6], along Highways E12 and E75. Tokmanni has its main logistics warehouse in Mäntsälä [10].

MAP OF THE MAIN LOGISTICS AREAS

LOGISTICS AREAS



PROJECTS IN SURROUNDING AREAS



# Property	Completed
1 Onninen new logistics centre development	est.2030
2 Rexel Finland logistics centre	2002
3 Onninen logistics centre	1969 & 1996
4 Transval logistics centre	2019
5 Broman logistics centre	2010
6 Kesko logistics centre development	est. 2030s
7 DB Schenker logistics centre	2012 & 2023
8 Transval warehouse centre	est. 2025
9 Tokmanni central warehouse	2008 & 2023
10 Masku central warehouse	2018

Source: Information Memorandum (JLL)

HYVINKÄÄ

The target asset is located in the Hyvinkää logistics hub (includes Kallionoppo and Sahamäki logistics areas), which is home to many established logistics operators, such as Transval and Rexel logistics centres in addition to Ahlsell.

The only planned new development in Hyvinkää area is Onninen new logistics centre. The estimated completion year is 2030.

LOGISTICS MARKET IN HELSINKI REGION [2/2]

RENT LEVELS

Rents for prime logistics and warehouse premises in the HMA decreased slightly in 2022. Prime rents (gross) of major logistics properties range currently from 6.9-11.7 €/sqm/month. Due to the long lease agreements, the rent development is forecasted to be stable. According to KTI the median logistics gross rent level in existing leases in HMA is 10.00 €/sqm/month.

No information about the rent levels in Hyvinkää is available. However, considering it is good logistics submarket, the market rent levels are estimated to be on average / median level especially assets with as good micro location as the target asset benefits.

VACANCY

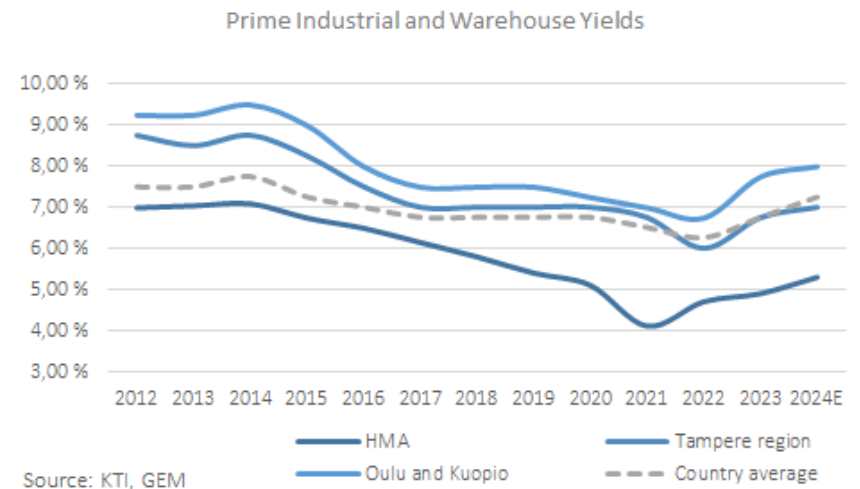
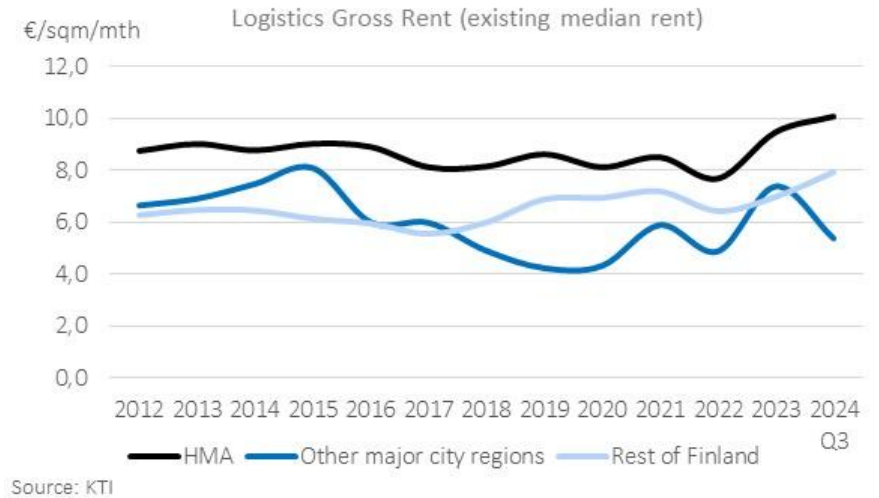
Logistics vacancy rates have historically been on a low level, varying between 0-3%. According to KTI statistics, the current (09/2024) occupancy rate of logistics properties in HMA is 93.2%.

A good location alone is not enough if the functionality of the premises does not meet the needs of clients. Apart from high quality logistics premises >5,000 sqm with good transport links, there is also demand for smaller functional warehouses as well as distribution centers close to end-users and production facilities.

YIELDS

The demand for logistics real estates strengthened in both the investment and rental markets during the corona period, which was seen in the decrease yields and the increase in market values. Spreads between prime and secondary yields are now increasing with the number of buyers able or willing to meet vendor expectations for prime assets falling.

The prime logistics yields in HMA are estimated to be currently at the level of 5.25-5.50%.



COMPARABLE TRANSACTIONS

NO	TIME	PROPERTY ADDRESS	SIZE sq m	PRICE		PURCHASER	COMMENT	RATING COMPARED TO VALUATION OBJECT		
				MEUR	EUR/sq m			LOCATION	QUALITY	TENANTS
1	Q4/2024	4 logistics properties (Vantaa, Tuusula)	35 000	n/a		UrbanLight	The largest of the acquired assets, Tikkurilantie 154, adds 22,000 sqm of prime logistics premises near the Helsinki airport. The property is fully leased to international logistics operator DB Schenker. The other property, with approximately 5,000 sqm of lettable area, is a multi-tenant facility located in Vantaa's Piispankylä. In addition, UrbanLight has completed a sale-and-leaseback transaction in Tuusula whereby the company acquired two properties from Kreate.		Portfolio	
2	Q3/2024	Outdoor storage property, Keravantie 507 Sipoo (Bastukärn)	n/a	7,5		Soqiana Oy	2,031 sq m of office and workshop space in addition to the vast outdoor storage areas. PNO Finland Oy continues as one of the long-term tenants in the property after the sale.	Comparable	Inferior	Inferior
3	Q3/2024	Industrial property, Kalliotie 2 Tuusula	13 600	11,5	846	Stendörren Fastigheter AB	Built in phases 1969-1990	Comparable	Inferior	n/a
4	Q3/2024	Industrial property, Mestarintie 8 Vantaa	n/a	n/a		n/a	Seller S-Pankki Toimitila	Superior	n/a	n/a
5	Q3/2024	Industrial property, Koskelontie 20, Espoo	3 900	5,6	1 436	United Finland 2024 Bidco III Oy	Built 2012	Comparable	Inferior	n/a
6	Q3/2024	Logistics property, Suokallionkuja 2 Vantaa	25 000	n/a		Logian	Fully leased to Wihuri Oy. The property is temperature-controlled, and built 2018. LEED Gold certificate	Superior	Comparable	Comparable
7	Q3/2024	2 industrial assets, Högbérghaara 10 Tuusula	32 500	n/a		Logian	Fully leased to Logitri. Leed Gold certified, energy efficiency rating A. Built 2018-2019	Comparable	Comparable	Comparable
8	Q2/2024	Aktiivihallit Ky warehouse portfolio (22 assets)	133 000	135,0	1 015	Fund managed by Blackstone	Portfolio comprises 22 warehouse properties, of which 80% are located in the Helsinki metropolitan area		Portfolio	
9	Q2/2024	Lassila&Tikanoja commercial property, Kalliosolantie 4 Vantaa	3 500	n/a		Innovestor Real Estate	The property is designed and developed to meet the needs of the real estate services company Lassila & Tikanoja Oyj. BREEAM In-Use sustainability certification at the "Very Good" level. Built 2024.	Superior	Comparable	Superior
10	Q2/2024	51% share of Nurminen head office and terminal building, Satamakaari 24 Helsinki	19 610	17,3	882	Ilmarinen	Nurminen Logistics Oyj will sell 51% majority of shares in Kiinteistöaskeyhtiö Helsingin Satamakaari 24 to Ilmarinen in a transaction to be completed on September 30, 2024. The company's current lease of the property will continue for five years from the time of the transaction, and because of the transaction. After the transaction Ilmarinen owns the whole real estate company.	Superior	Inferior	Superior
11	Q2/2024	Industrial and commercial portfolio	11 200	12,0	1 071	Balder Finland	Main tenants Havor, Lassila & Tikanoja, EFC Finland and Volvo Construction Equipment. Three assets in Vaasa region, one in Espoo		Portfolio	
12	Q2/2024	Industrial asset, Kivikonlahti 25 Helsinki	6 400	n/a		Slättö	Completed 2009. Fully leased to Salico Oy	Superior	Inferior	Comparable
13	Q1/2024	Logistics property - Niittytie 12 Vantaa	6 400	n/a		n/a	Fully leased to Valio Aimo's wholesale operation with a long-term lease. Vendor: Revcap and Cobbleyard Real Estate.	Superior	Inferior	Superior
14	Q1/2024	Logistics property - Katriinantie 20 Vantaa	39 000	ca. 65	ca. 1 700	Barings	Completed 2009. Several tenants. NIY level 5.5-5.8 %.	Superior	Inferior	Comparable
15	Q1/2024	Industrial property - Kiitoradantie 1 Vantaa	4 700	9,1	1 936	n/a	Vendor: EVLI. Completed 1998.	Superior	Inferior	Comparable
16	Q1/2024	Warehouse and HQ property - Piispankylä, Vantaa	8 000	n/a		Logicenters	New construction to be developed for Puumerkki Oy by construction company Jatke. BREEAM Very Good - certificate to be applied.	Superior	Comparable	Comparable
17	Q4/2023	Logistic asset - Niittytie 23, Vantaa (Koivuhaka)	4 100	n/a		Mileway	Fully leased to UPS Finland Oy	Superior	Inferior	Superior
18	Q3/2023	Logitri logistics centre - Högbérghaara 10, Tuusula	17 000	n/a		VVT Kiinteistöjoitus	Built 2021. Leed Gold certificate. Fully leased to Logitri Oy. NIY level 5.25-5.75%	Comparable	Superior	Comparable
19	Q2/2023	Postnord's logistics terminal - Osumakuja 1-3, Vantaa	31 200	60,0	1 923	Milestone	Fully leased to Postnord. Completed 2005. WAULT ca. 5y, NIY level 4.5-5.0%	Superior	Inferior	Superior
20	Q1/2023	Alfaroc logistics centre - Rykmentinportinkatu 15, Tuusula	38 000	n/a		Logicenters	The property totals ca. 38,000 sq m modern logistics warehouse and will be completed in Autumn 2024. BREEAM Excellent will be applied for the property. NIY level 5.5-6.0%	Comparable	Superior	n/a

In addition to beneath mentioned comparable evidence, two transactions in the Hyvinkää area in 2019 and 2021 with regard to the Onninen property (Niinis-tönkatu 18) needs to be mentioned. The asset was fully leased to Onninen with a long lease agreement during both transactions.

- The first sale took place in 05/2019 and at that time NRP&Wilfast purchased the asset at a price level of 68.5 M€ (→ ca. 1,689 €/sqm).
- The same asset was sold in 06/2021 by Barings European Fund at a price level of 86 M€ (→ ca. 2,120 €/sqm).

PROPERTY COMPARED TO MARKET

STRENGTHS

- Good logistics macro location in the Greater Helsinki area.
- The micro location at the intersection of two main roads, highway E12 and ring road 4 (road 25) is considered to be good. E12 and ring road 4 are both accessible within 5 minutes by truck enabling efficient connections throughout Finland.
- Helsinki Airport is located 30 minutes away from the asset and the driving distance to Vuosaari Harbor is some 40 minutes.
- Long (15-year) double-net lease agreement with reliable tenant including parent company guarantee as for its own debt for all of the tenant's obligations under the lease agreement.
- Building in good condition with decent logistics and office premises ratio (only some 5 % is in office use).
- The asset's original storage area achieves energy class B and the new storage extension energy class A. The current extension project has set ambitious sustainability goals and upon completion, the property is expected to meet the requirements for BREEAM Excellent environmental classification (**NOTE! not confirmed yet**).
- Ahlsell has made significant investments into the property (for example as part of the new expansion project) showcasing its essential strategic importance and commitment for the target asset.

WEAKNESSES

- In case of re-letting the macro location in Hyvinkää might be a problem for some potential tenants especially taken into account the large size of the asset (> 45,000 sqm in total and > 35,000 sqm if the "shelters" are not taken into account). The fact that the asset locates in the great vicinity of Helsinki-Tampere motorway with good accessibility functions diminishes this risk.
- Thus, the asset seem to be strategically important for Ahlsell, the availability of working force might become a problem in the future when new projects in the neighbouring areas will be completed.

OPPORTUNITIES

- Ahlsell's business continues to grow in a financially profitable way, and it wants to extend the lease after current lease period ends.
- There is significant amount of un-used building right on the site which enables future expansion potential / can be at least mostly utilized if needed.
- In case of re-letting, the building can be divided into multi-tenant use.

THREATS

- Problems in rental paying of the tenant.
- Technical risks related to especially older parts of the building.



MARKET VALUATION



VALUATION METHODOLOGY

MARKET VALUE

The valuation presented in this valuation report is based on Income Approach and further on Discounted Cash Flow (DFC) method, where the asset value is based on the present value of the forecast cash flow as well as the residual value over a certain calculation period, namely, 10 years.

The assumptions regarding future cash flows proceed from an analysis of:

- Current and past rents and costs
- Future development of the market/vicinity
- The general market conditions and market position of the property
- Current terms and conditions of the leases
- Market-based rental conditions at the end of the lease period
- Operating and maintenance costs in similar facilities in comparison with those in the particular facilities
- Approved investments and necessary tenant improvements

The net operating income during the calculation period (2024 – 2034) arising from the analysis plus a residual value at the end of the calculation period is then discounted using a computed rate of interest. Based on market surveys and the aforementioned experience of the market, the value-influencing parameters used in the valuation correspond to Savills/GEM's interpretation of how a potential buyer in the market would reason. Thus, the sum of the net discounted operating income and residual value may be viewed as an expression of market value.

It must be observed that forecasts of cash flows and the long-term change in the value of the target properties constitute nothing more than part of the value assessment and may not in any way be taken as a commitment to future outcomes.

The assumptions and cashflow parameters together with cashflow calculation and rent roll for Market Value are presented on pages 25-26.

VACANT POSSESSION VALUE

We have estimated the Market Value also with a special assumption of vacant possession.

In our valuation we have adopted the same market rents as for Market Value. Also, the operating costs and capex estimates adopted are in line with Market Value assumptions. We have adopted a leasing time of 12 months for the premises and assumed a long-term vacancy rate of 5%. The adopted cashflow yield of 6.5% reflects a potential yield (NOI I) of ca. 7.65%.

The cashflow parameters together with cashflow calculation for Vacant Possession Value are presented on pages 27-28.

CASHFLOW PARAMETRES – MARKET VALUE

RENTAL INCOME

Contract Income/Market for Vacancies, €/annum	3 607 077
Contract Income/Market for Vacancies, €/sq m/mth	6,3
Potential income with market rents, €/annum	3 607 077
Potential income with market rents, €/sq m/mth	6,3

→ Current rental level is considered to be on market.

OPERATING COSTS

Operating expences, €/annum	72 278
Operating expences, €/sq m/mth	0,1
Capital expenditure 10y avg., €/year	178 134
Capital expenditure 10y avg., €/sq m/mth	0,3

→ Opex are on market taken into account the current lease structure.

VOIDS AND LONG TERM VACANCY

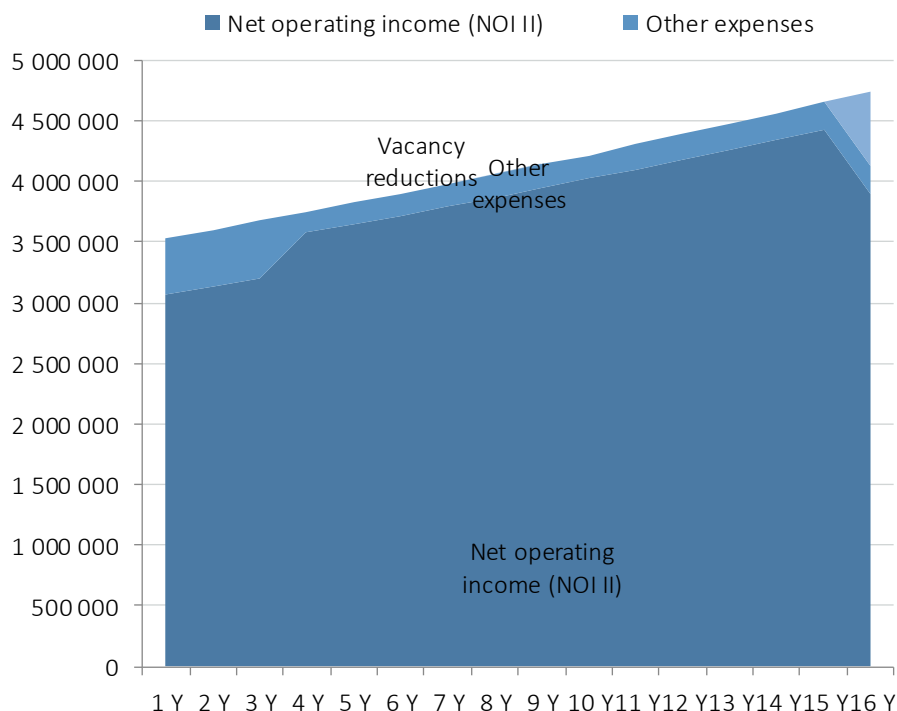
Idle time after current lease (letted premises), mth	1
Idle time (currently vacant premises), mth	6
Long term vacancy rate, %	5 %
Lease rollovers for UFN leases	0

YIELDS

Cash flow yield and terminal value capitalization rate	5,25 %
Current initial yield NOI I	5,74 %
Current initial yield NOI II	5,48 %
Reversionary yield NOI I	5,74 %

MACRO ASSUMPTIONS	year 1*	year 2	year 3	year 4 →
Change of market rents (%)	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,00 %
Inflation (%)	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,00 %
Change of expenses (%)	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,50 %

CASH FLOW FORECAST



DISCOUNTED CASHFLOW – MARKET VALUE

DISCOUNTED CASH FLOW Kallionopontie 1, Hvvinkää																					
			YEAR 1	YEAR 2	YEAR 3	YEAR 4	YEAR 5	YEAR 6	YEAR 7	YEAR 8	YEAR 9	YEAR 10	YEAR 11	YEAR 12	YEAR 13	YEAR 14	YEAR 15	YEAR 16	TERMINAL PERIOD		
EUR	EUR/sqm/mt h	Analysis date 30.11.2024	1.12.2024 30.11.2025	1.12.2025 30.11.2026	1.12.2026 30.11.2027	1.12.2027 30.11.2028	1.12.2028 30.11.2029	1.12.2029 30.11.2030	1.12.2030 30.11.2031	1.12.2031 30.11.2032	1.12.2032 30.11.2033	1.12.2033 30.11.2034	1.12.2034 30.11.2035	1.12.2035 30.11.2036	1.12.2036 30.11.2037	1.12.2037 30.11.2038	1.12.2038 30.11.2039	1.12.2039 30.11.2040	1.12.2040 30.11.2041		
ESTIMATED RENTAL VALUE		6,30	3 607 077	3 607 077	3 679 219	3 752 803	3 827 859	3 904 416	3 982 504	4 062 155	4 143 398	4 226 266	4 310 791	4 397 007	4 484 947	4 574 646	4 666 139	4 759 461	4 854 651	4 951 744	
Over (+) / under (-) rents		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CONTRACT INCOME/MARKET FOR VACANCIES		6,30	3 607 077	3 607 077	3 679 219	3 752 803	3 827 859	3 904 416	3 982 504	4 062 155	4 143 398	4 226 266	4 310 791	4 397 007	4 484 947	4 574 646	4 666 139	4 759 461	4 854 651	4 951 744	
Vacancy reductions		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(627 059)	(247 587)	
Vacancy rate (%)	Calculated	-	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	12,9 %	5,0 %		
OTHER INCOME		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
RENTAL INCOME		6,30	3 607 077	3 607 077	3 679 219	3 752 803	3 827 859	3 904 416	3 982 504	4 062 155	4 143 398	4 226 266	4 310 791	4 397 007	4 484 947	4 574 646	4 666 139	4 759 461	4 854 651	4 951 744	
Operating expenses		(0,13)	(72 278)	(72 278)	(74 085)	(75 937)	(77 835)	(79 781)	(81 776)	(83 820)	(85 916)	(88 063)	(90 265)	(92 522)	(94 835)	(97 206)	(99 636)	(102 127)	(104 680)	(107 297)	
NET OPERATING INCOME (NOI I)		6,17	3 534 799	3 534 799	3 605 134	3 676 866	3 750 024	3 824 635	3 900 729	3 978 334	4 057 482	4 138 202	4 220 526	4 304 485	4 390 112	4 477 440	4 566 503	4 657 335	4 749 912	4 844 444	
Other costs		-	-	(300 590)	(306 602)	(312 734)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Capital expenditures		(0,28)	(159 000)	(159 000)	(162 975)	(167 049)	(171 226)	(175 506)	(179 894)	(184 391)	(189 001)	(193 726)	(198 569)	(203 533)	(208 622)	(213 837)	(219 183)	(224 663)	(230 279)	(425 146)	
Tenant improvements		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Investments		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
NET INCOME (NOI II)		5,89	3 375 799	3 075 209	3 135 557	3 197 083	3 258 798	3 319 924	3 381 635	3 443 943	3 506 851	3 570 359	3 634 467	3 699 175	3 764 483	3 830 391	3 896 900	3 964 018	4 031 746	4 100 084	
Present value of Net Income (NOI II)		-	2 969 450	2 823 051	2 683 865	2 551 216	2 424 185	2 301 851	2 184 291	2 071 583	1 962 797	1 858 003	1 757 271	1 660 671	1 568 283	1 479 183	1 393 551	1 311 455	1 232 961	1 158 235	
TERMINAL VALUE			RETURNS			%			YIELDS AND DISCOUNT RATES												
Vacancy rate-% for Terminal Value		5,0 %	Current initial yield NOI I			5,74 %			Cash flow yield (16 Yr)			5,25 %									
Net operating income, year 17		4 171 714	Current initial yield NOI II			5,48 %			Cash flow discount rate (16 Yr)			7,25 %									
Terminal Value capitalization rate		5,25 %	Reversionary yield NOI I			5,74 %			Terminal Value capitalization rate			5,25 %									
Terminal value, year 17		79 461 213	Direct Cap	1st year initial yield NOI I			5,74 %			Terminal Value discount rate			7,25 %								
Present value of Terminal value		25 929 753		Potential yield NOI I			5,74 %														
BREAKDOWN OF VALUE			KEY FIGURES						GROWTH ASSUMPTIONS												
Present value of 16 year cash flows		35 638 459	57 %	Average vacancy rate-% (during 16 Yr)			0,8 %			Average during 16 Yr											
Present value of Terminal Value		25 929 753	42 %	Current vacancy rate-% (economic)			0,0 %			Inflation-%			2,00 %								
Other value (unused building rights etc)		788 440	1 %	Leasable area, sqm			47 731,5			Market rent change-%			2,00 %								
TOTAL		62 356 652	100 %	Lease maturity, years			15,0			Expenses change-%			2,50 %								
Rounding (+/-)		+43 348																			
MARKET VALUE (EUR)		62 400 000																			
Market value EUR/sqm		1 307																			
Accuracy		+/- 10 %																			
Value range (EUR)		56 200 000 - 68 600 000																			

CASHFLOW PARAMETRES – VACANT POSSESSION VALUE

RENTAL INCOME

Contract Income/Market for Vacancies, €/annum	3 607 077
Contract Income/Market for Vacancies, €/sq m/mth	6,3
Potential income with market rents, €/annum	3 607 077
Potential income with market rents, €/sq m/mth	6,3

→ Rent is assumed on market level

OPERATING COSTS

Operating expences, €/annum	72 278
Operating expences, €/sq m/mth	0,1
Capital expenditure 10y avg., €/year	178 134
Capital expenditure 10y avg., €/sq m/mth	0,3

→ Opex are on market (assumed to be in the line with the current lease terms --> double-net structure.

VOIDS AND LONG TERM VACANCY

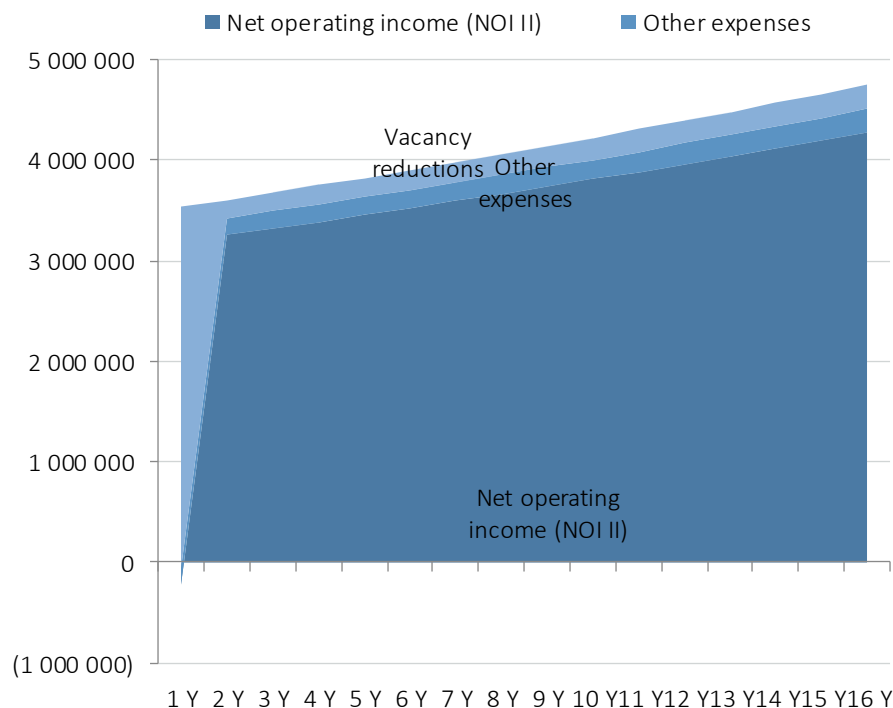
Idle time after current lease (letted premises), mth	1
Idle time (currently vacant premises), mth	12
Long term vacancy rate, %	5 %
Lease rollovers for UFN leases	0

YIELDS

Cash flow yield and terminal value capitalization rate	6,50 %
Current initial yield NOI I	-0,16 %
Current initial yield NOI II	-0,50 %
Reversionary yield NOI I	7,65 %

MACRO ASSUMPTIONS	year 1*	year 2	year 3	year 4 →
Change of market rents (%)	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,00 %
Inflation (%)	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,00 %
Change of expenses (%)	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,50 %

CASH FLOW FORECAST



DISCOUNTED CASHFLOW – VACANT POSSESSION VALUE

DISCOUNTED CASH FLOW
Kallionpönttie 1, Hvinkää

			YEAR 1	YEAR 2	YEAR 3	YEAR 4	YEAR 5	YEAR 6	YEAR 7	YEAR 8	YEAR 9	YEAR 10	YEAR 11	YEAR 12	YEAR 13	YEAR 14	YEAR 15	YEAR 16	TERMINAL PERIOD		
EUR	EUR/sqm/mt h	Analysis date 30.11.2024	1.12.2024 30.11.2025	1.12.2025 30.11.2026	1.12.2026 30.11.2027	1.12.2027 30.11.2028	1.12.2028 30.11.2029	1.12.2029 30.11.2030	1.12.2030 30.11.2031	1.12.2031 30.11.2032	1.12.2032 30.11.2033	1.12.2033 30.11.2034	1.12.2034 30.11.2035	1.12.2035 30.11.2036	1.12.2036 30.11.2037	1.12.2037 30.11.2038	1.12.2038 30.11.2039	1.12.2039 30.11.2040	1.12.2040 30.11.2041		
ESTIMATED RENTAL VALUE			6,30	3 607 077	3 607 077	3 679 219	3 752 803	3 827 859	3 904 416	3 982 504	4 062 155	4 143 398	4 226 266	4 310 791	4 397 007	4 484 947	4 574 646	4 666 139	4 759 461	4 854 651	4 951 744
Over (+) / under (-) rents			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CONTRACT INCOME/MARKET FOR VACANCIES			6,30	3 607 077	3 607 077	3 679 219	3 752 803	3 827 859	3 904 416	3 982 504	4 062 155	4 143 398	4 226 266	4 310 791	4 397 007	4 484 947	4 574 646	4 666 139	4 759 461	4 854 651	4 951 744
Vacancy reductions			-	(3 607 077)	(3 607 077)	(183 961)	(187 640)	(191 393)	(195 221)	(199 125)	(203 108)	(207 170)	(211 313)	(215 540)	(219 850)	(224 247)	(228 732)	(233 307)	(237 973)	(242 733)	(247 587)
Vacancy rate (%) Calculated			-	100,0%	100,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
OTHER INCOME			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RENTAL INCOME			-	-	-	3 495 258	3 565 163	3 636 466	3 709 195	3 783 379	3 859 047	3 936 228	4 014 952	4 095 251	4 177 156	4 260 700	4 345 914	4 432 832	4 521 488	4 611 918	4 704 157
Operating expenses			(0,13)	(72 278)	(72 278)	(74 085)	(75 937)	(77 835)	(79 781)	(81 776)	(83 820)	(85 916)	(88 063)	(90 265)	(92 522)	(94 835)	(97 206)	(99 636)	(102 127)	(104 680)	(107 297)
NET OPERATING INCOME (NOI I)			(0,13)	(72 278)	(72 278)	3 421 173	3 489 226	3 558 631	3 629 414	3 701 604	3 775 227	3 850 312	3 926 889	4 004 986	4 084 635	4 165 865	4 248 708	4 333 196	4 419 362	4 507 238	4 596 860
Other costs			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital expenditures			(0,28)	(159 000)	(159 000)	(162 975)	(167 049)	(171 226)	(175 506)	(179 894)	(184 391)	(189 001)	(193 726)	(198 569)	(203 533)	(208 622)	(213 837)	(219 183)	(224 663)	(230 279)	(236 025)
Tenant improvements			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investments			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NET INCOME (NOI II)			(0,40)	(231 278)	(231 278)	3 258 198	3 322 177	3 387 405	3 453 908	3 521 710	3 590 835	3 661 311	3 733 163	3 806 417	3 881 101	3 957 243	4 034 871	4 114 013	4 194 699	4 276 959	4 360 834
Present value of Net Income (NOI II)			-	(222 034)	2 882 922	2 709 245	2 546 027	2 392 638	2 248 485	2 113 013	1 985 700	1 866 054	1 753 613	1 647 945	1 548 641	1 455 318	1 367 616	1 285 197	1 207 742	1 134 242	1 068 742
TERMINAL VALUE			RETURNS			%			YIELDS AND DISCOUNT RATES												
Vacancy rate-% for Terminal Valu			5,0 %	Current initial yield NOI I			-0,16 %			Cash flow yield (16 Yr)			6,50 %								
Net operating income, year 17			4 171 714	Current initial yield NOI II			-0,50 %			Cash flow discount rate (16 Yr)			8,50 %								
Terminal Value capitalization rate			6,50 %	Reversionary yield NOI I			7,65 %			Terminal Value capitalization rate			6,50 %								
Terminal value, year 17			64 180 210	1st year initial yield NOI I			-0,16 %			Terminal Value discount rate			8,50 %								
Present value of Terminal value			17 399 042	Potential yield NOI I			7,65 %														
BREAKDOWN OF VALUE			KEY FIGURES						GROWTH ASSUMPTIONS												
Present value of 16 year cash flow			28 788 122	61 %	Average vacancy rate-% (during 16 Yr)			10,9 %			Average during 16 Yr										
Present value of Terminal Value			17 399 042	37 %	Current vacancy rate-% (economic)			100,0 %			Inflation-%			2,00 %							
Other value (unused building righ			788 440	2 %	Leasable area, sqm			47 731,5			Market rent change-%			2,00 %							
TOTAL			46 975 604	100 %	Lease maturity, years			-			Expenses change-%			2,50 %							
Rounding (+/-)			+24 396																		
MARKET VALUE (EUR)			47 000 000																		
Market value EUR/sqm			985																		
Accuracy			+/- 15 %																		
Value range (EUR)			40 000 000 - 54 100 000																		

MARKET VALUE

We have estimated the Market Value of the logistics entity consisting of the freehold property 106-51-5003-9 and the logistics building(s) on it, located at Kallionopontie 1, Hyvinkää, to be

**Sixty-two Million Four Hundred Thousand Euros
(62,400,000 €).**

- As the most probably buyer is an investor the valuation is based on Income Approach and further on Discounted Cash Flow (DFC), applied with a 16-year analysis period.
- Valuation date is 19.11.2024.

Helsinki 17.12.2024

GEM Valuation Oy



Klaus Justander
M.Sc. (Tech.)

Authorized Real Estate Valuer (AKA)
by Chamber of Commerce



Seppo Koponen, MRICS
M.Sc. (Tech.)

Authorized Real Estate Valuer (AKA)
by Chamber of Commerce



SUMMARY

- The asset is located in the Kallionoppo logistic area, in the Hyvinkää logistics hub. Logistical wise the macro location in the Greater Helsinki area is considered good. Also, the micro location at the intersection of two main roads, highway E12 and ring road 5 (road 25) is good.
- The asset benefits from a long (15-year) double-net lease agreement with reliable tenant, especially taking into account the parent company's guarantee as for its own debt for all of the tenant's obligations under the lease agreement.
- Building(s) and the premises are in good condition with decent logistics/office space ratio (only some 5% in office use) which supports possible re-letting if the premises will be vacated.
- All in all, we believe the asset would be an appealing investment opportunity to wide range of national and international investors, and it is suitable for loan security.



Lena Sylvén, MRICS
M.Sc. (Real Estate Econ.)

Authorized Valuer (SFF)
at Samhällsbyggarna





ANCILLARY INFORMATION



TERMINOLOGY

MARKET VALUE

- Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion (IVS).
- Market value is without debt.
- If there is remaining company loan encumbering the shares, that share of the loan has to be reduced from the market value when defining the purchase price.

NET OPERATING INCOME NOI

- NOI I is passing rent minus those operating costs not covered by tenants.
- NOI I is based on the annualized first month net rent.
- NOI II is NOI I minus long term repair and renovation costs.

INITIAL YIELD

- NOI is divided by the estimated market value (estimated purchase price, excluding acquisition costs).
- NOI is calculated for NOI I and for NOI II.
- Initial yield for NOI I is equal to UK gross initial yield.
- Reversionary yield assumed 100% occupancy with market rents

DATA USED IN THE VALUATION

PROPERTY

- Extracts from land data bank system by National Land Survey of Finland (real estate).
- City of Hyvinkää for town plan information.

TECHNICAL DATA

- Condition Study Memorandum (Ramboll, 18.11.2024).
- Information Memorandum (JLL, 09/2024).
- Site visit 19.11.2024 by Klaus Justander. An external and internal inspection was carried out with Mika Aaltonen from Ahlsell. During the inspection we had access to all leased premises.
- We have assumed that there has not been any changes between the site visit and the Valuation date or the Date of the Report.

DATA USED IN THE VALUATION

ENVIRONMENTAL DATA

- We have not undertaken any environmental audits or other environmental investigations or soil surveys at the Properties that may draw attention to the existence of any contamination or the possibility of any such contamination. We have not carried out any investigation into past or present uses of the Properties nor of any neighboring land to establish whether there is any potential for contamination from the uses or sites adjacent to the Properties and have therefore assumed that none exists.
- We have seen the Condition Study Memorandum (Ramboll, 18.11.2024). Based on the report no soil surveys have been carried out. However, taken into account the business's nature the risk of contaminated soil is low.

TECHNICAL SURVEYS

- We have not undertaken any technical surveys. The valuation is undertaken on the basis that the property is in good condition and contains no deleterious materials as well as services operated without obstruction.
- We have seen the Condition Study Memorandum (Ramboll, 18.11.2024).

FLOOR AREA

- For this valuation we have used the net lettable area from Project Hammer – Information Memorandum by JLL (09/2024).
- We have neither had any floor area measurement certificates in use nor carried out control measurements on the target premises or other accurate examinations regarding the floor areas but utilized received floor plans in rough area cross-checking
- By approximate study of the floor plans, the floor areas appear to be in line with the information presented and we therefore consider them plausible.

LEASE CONTRACTS

- We have not seen the lease contract.

OPERATIONAL COST AND MAINTENANCE CHARGE

- Operational costs and maintenance charge information is based on information received from the Borrower.
- Benchmarking figures by KTI Finland (KTI).
- KTI information should not be given to third parties.



MORTGAGE LENDING VALUATION

COMMENTARY OF SUSTAINABILITY

As background for Mortgage Lending Valuation, we have first analyzed the sustainability and liquidity of the target property and its suitability for loan purposes in the two following pages.

Estimation of the future development of rents, yields /capitalization rates, vacancy rates and property values within a timeframe of ten years.

MARKET POSITION

The logistic building(s) of the target property were completed in 2002 / 2007, 2011, 2013 & 2024. The asset is located in the Kallionoppo logistic area in Hyvinkää, along Helsinki-Tampere – motorway (E12), surrounding areas of which are the most desired locations for logistics. The micro location at the intersection of two main roads, highway E12 and ring road 4 (road 25) is considered to be good. E12 and ring road 4 are both accessible within 5 minutes by truck enabling efficient connections throughout Finland.

We therefore forecast that

- Rents will be stable
- Yield will be stable
- Property value will be stable

Estimation of the sustainable rent and sustainable yield/ capitalization rate that is appropriate for the subject property at steady market conditions (/ low points of the property cycle) based on thorough retrospective analysis and forecast of the respective market variables.

- Due to the straight forwards construction for logistic purposes even after 0 to 12 years of age, location in a good logistic area in Hyvinkää logistics hub and easy access we don't see any major threats concerning the used sustainable rent but estimate it to remain stable.
- The investor demand for modern logistic buildings in Greater Helsinki Region is stable, and the market attracts both national and international investors. We don't see increase pressure to the yield in the medium and long term,

Current status of the particular market and property type in the property cycle

- Based on the increased investor demand for Finnish logistic properties located in Helsinki Region and in one of the main logistic directions, towards Tampere, the high appetite for modern assets with good sustainability features the target property is very interesting investment object.

Assessment of the future lettability and marketability of the subject property

- Because of the modern appearance, good sustainability features and an good logistic location in Helsinki Region, the lettability of the valuation object is considered pretty good.
- Saleability with the present kind of rental situation will be good, for both domestic and international investors due to location in logistic area next to Helsinki-Tampere motorway (E12), excellent accessibility and functional buildings.

COMMENTARY OF SUSTAINABILITY

Marketing period to sell the property under current market conditions

- Current market conditions: 6-12 months
- Worse market conditions: 12-24 months

Assessment of potential alternative uses of the property, the ease-of-use alterations and the costs involved

- The re-let risk of the valuation object in current market situation is average based on the nature of the asset (functional logistic property located in Hyvinkää / Helsinki Region) and the current challenging economic environment and the general and local real estate market (e.g., new supply to be completed in the HMA and Greater Helsinki Region).
- The realistic alternative uses include basic warehouse and light industrial use where the buildings might be split into several units with reasonable conversion costs.

PLAUSABILITY CHECK

We are aware that four transactions have taken place on the target asset but none of these have been made regarding the whole asset.

- In 2022 two transactions were made for land areas of 92,707 sqm and 74,983 sqm. Most likely these were internal possession arrangements as the purchase price was 0€ in both cases.
- The city of Hyvinkää has sold land areas to the company to be established in 2010 (amount of building right: 26,244 sqm) and in 2006 (amount of building right: 8,960 sqm). The transaction prices were in 2010 at the level 449,881 € (→ 17.1 €/sqm) and in 2006 at 350,000 € (→ 39 €/sqm).

SUSTAINABILITY FOR LOAN PURPOSES

Plausibility check of rentable areas

- Lettable areas used in the MV calculation are based on the Information Memorandum (IM) provided by JLL (09/2024). Building areas used in MLV calculation are also based on the aforementioned IM and the valuer has roughly cross-checked them from the floor prints shown in IM and during the site visit.
- We have checked lettable area and building area by visual examination during the inspection, and they appear to be in line with the information presented.
- Based on all above the areas can be confirmed plausible.

Plausibility check of the land area

- Land area stated in connection with site description on page 8 is based on the land register certificate take from the National Land Survey of Finland online service on 18.11.2024.
- In addition, the site area was roughly measured from aerial map with borders and compared to above mentioned official area.

Easements

- According to the land register certificate by National Land Survey of Finland (18.11.2024) there are several easements concerning sewer and water lines, rainwater drains, right of ways and cables.

Conclusion of the suitability of the subject property for loan purposes

- Functional well-maintained 0 to 12-year-old logistic property located in the attractive Hyvinkää logistics area with great accessibility to road network.
- Based on above we consider the property suitable for loan security purposes.

MORTGAGE LENDING VALUE

We have calculated a Mortgage Lending Value to the target property in accordance with § 16 of the German Pfandbrief Act (edition 2022), where it is stated that the Mortgage Lending Value must not exceed the value resulting from a prudent valuation of the future saleability of the property and must take into consideration the long-term permanent features of the property, the normal market situation as well as its present and possible alternative uses. Speculative elements must not be taken into consideration.

The present Mortgage Lending Value calculation was undertaken in accordance with the Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) based on two pillar approach where both Cost approach and Income Approach have been applied.

On the following pages, the approaches and values mentioned above are presented in the following order:

1. Cost approach
2. Income approach
3. Mortgage lending value

1. COST APPROACH: A - LAND VALUE

The site reg. no 106-51-5003-9 has a total area of 167,685 sq m. The total building right on the target asset is 58,689.75 sqm.

In Finland, the land in major cities is valued on building right basis, and in smaller municipalities and rural area on land area basis. Due to the location in Helsinki region (in Hyvinkää), the site value is valued on building right basis.

We are aware of the following comparable transactions:

- In 11/2023 an industrial site with 22,842 sqm (building right), located at Iivarin metsätie 220 in Nurmijärvi (Rajamäki area) was sold with a price of 1.8 M€. The price reflected a unit price of ca. 79 €/sq m for building right.
 - The location of the site is inferior compared to target asset. However, the lot size is clearly smaller, which increases the unit price.
- In 06/2023 an industrial site with 12,335 sqm of building right was sold with a price level of 930,000 € in Nurmijärvi (address: Yhdentähdentie). The City of Vantaa sold an industrial site in Piispankylä district, located at Kisällintie 11. The site area was 14,682 sqm and the total building right 8,809 sqm. The site was sold for a production use. The price reflected a unit price of 210 €/sqm of building right.
 - The location of the site is inferior compared to target asset. However, the lot size is clearly smaller, which increases the unit price.

- In 03/2023 an industrial site in the Sahamäki industrial area in Hyvinkää (Tinakatu 6) was sold with a price of 930,000 €. As the site included building right of 30,467 sqm, the price level reflected a unit price level of 30.5 €/sqm.
 - The location and nature of the site is a little inferior compared to the target asset. However, the lot size is smaller, which increases the unit price.
- In 06/2021 an industrial site located in the Ilvesvuori area in Nurmijärvi was sold with a price of 2,482,340 €. The amount building right of the site was 25,526 sqm → the price level reflected unit price level of ca. 31.6 €/sqm.
 - The location and nature of the site are comparable to the target asset. However, the lot size is smaller, which increases the unit price.

Based on the above, we have determined the market unit value on the target site to be 40 €/sq m of building right. The land value is 2,300,000 €, corresponding to 14 €/sqm of land area.

1 A Land Value						
plot	title of the property no.	building right kem ² (in total)	value per kem ²	connection charges per m ²	total value per kem ²	land value €
Hyvinkää, Kallionopontie 1	106-51-5003-9	58 690	40 €	0 €	40	2 347 600
		site area (m2)	value per m2			
		167 685	14 €			
		in total				
Surcharge/deduction						
Land Value €						2 300 000

1. COST APPROACH: B – VALUE OF THE BUILDINGS

The determination of building cost is based on the internal net area of the building calculated by the valuer by using the floor plans of the building and divided into each type of premises because that is the most accurate building area available.

We’ve used a separate construction cost for each type of space.

REPLACEMENT COST OF THE BUILDINGS

Based on Haahtela’s Assessment of building price 2015 publication (which prices are indexed to the present) and deducting partially included costs that are added separately (outdoor installations, landscaping and utilities and incidental building costs) we have estimated the replacement cost of the target buildings to be 49,173,437 €. The calculation can be seen as part of the Value of the Building table on the right.

VALUE OF THE BUILDING

The building entity was built in phases in 2002, 2007 and 2011, with a comprehensive refurbishment work carried out in 2013, as well as in 2024. We have used 40 years as the original technical life and assumed 2013 refurbishment to have added the life of each phase by 4, 3 and 2 years, respectively. In addition, we’ve added 2 years to parts completed before 2024 due to repairs carried out after 2013.

As a result, we’ve made a deduction of 22.5% on average and reached the total weighted Remaining Useful Life (RUL) of 31 years for the building entity.

Based on the minimum and maximum corrections stated in § 16 pars. 1-3 of the BelWertV, and adopting a sustainable and risk-aware approach, based on market practice we have used percentage additions /deductions calculated from depreciated construction cost of +5 % for outdoor installations (max.), +15 for incidental building costs (compared to max. +20%) and -10 % for safety margin (min.).

All of above results in a building value of 41,947,417 euros.

COST APPROACH - 1 C (A+B) – DRC VALUE

1 B Value of the Buildings							
		internal	construction costs	new			
building		total net area	€/total net area	construction	RUL	depreciation in	€
part	use	(net m2)	(€/net m2)	value	years	value (%)	total
2002-2011	Warehouse (original)	20 675,5	1 027	21 233 739	28	30,0 %	14 863 617
2024	Warehouse (extension 1)	10 182,5	1 027	10 457 428	40	0,0 %	10 457 428
2002-2011	Office (original)	1 487,0	2 055	3 055 785	28	30,0 %	2 139 050
2024	Office (extension 1)	669,0	2 055	1 374 795	40	0,0 %	1 374 795
2002-2011	Technical (original)	824,0	1 526	1 257 424	28	30,0 %	880 197
2024	Technical (extension 1)	230,0	1 526	350 980	40	0,0 %	350 980
2002-2011	Ancillary premises (original)	1 463,0	2 241	3 278 583	28	30,0 %	2 295 008
2024	Ancillary premises (extension 1)	297,5	2 241	666 698	40	0,0 %	666 698
2024	Chemical storage (extension 2)	1 047,0	1 027	1 075 269	40	0,0 %	1 075 269
2002-2011	Open storage / shelters	10 856,0	591	6 415 896	28	30,0 %	4 491 127
2002-2011	Loading docs	20,0	342	6 840	28	30,0 %	4 788
Total (all space)		47 731,5	1 030	49 173 437	31	22,5 %	38 598 957
					average		
subtotal (building)							38 598 957
outdoor installations/landscaping/utilities				5 % of		38 598 957	1 929 948
subtotal building value							40 528 905
incidental building costs				15 % of		40 528 905	6 079 336
building value before safety margin							46 608 241
safety margin in %				10 % of		46 608 241	4 660 824
building value after safety margin							41 947 417
other value additions or deductions (§ 18 BelWertV)							
Value of the Building(s)							41 947 417

The above building value of 41,947,417 euros together with the land value of 2,347,600 euros leads to Depreciated Replacement Cost value 44,295,017 euros and rounded 44,200,000 euros.

1 C Depreciated Replacement Cost Value / Cost Approach							
							€
land value							2 347 600
value of the building(s)							41 947 417
Depreciated replacement Cost Value/Cost Approach							44 295 017
Depreciated replacement Cost Value/Cost Approach (rounded)							44 200 000

2. INCOME APPROACH

The determination of Income Value is based on the lettable area of the buildings. Lettable areas used are determined by the valuer based on the Project Project Hammer – Information Memorandum by JLL (09/2024) and cross-checked as described on page 35 ('Plausibility check of rentable areas') and we therefore consider them plausible.

The current total annual rent 3,607,077 euros is based on a double net rent structure, equaling to 75.57 €/sq m/year (6.3 €/sq m/mth). The economic and technical occupancy rates are both 100%.

We've adopted in our MV valuation a total annual operating cost of 159,000 € equalling to 0.28 €/sqm/month, which includes cost for administration, property tax and repairs of 0.03 €/sqm/month, 0.10 €/sqm/month and 0.15 €/sqm/month, respectively and is based mainly on the Project Hammer IM, and on our interpretation of the owner neutral admin cost and property tax (based on KTI benchmark data).

As we don't have any information of the actual operating costs, we have benchmarked the actual average double net unit rent for the lettable area of ca. 6.3 €/sqm/month and reached the same total rent level by using the below unit double net unit rents:

- 7.50-7.75 €/sq m/month for warehouses (original/new),
- 8.00 €/sq m/month for office premises (original/new),
- 5.25-5.75 €/sq m/month for ancillary premises (original/new),
- 7.00 €/sq m/month for chemical storage, and
- 3.00 €/sq m/month for open storages / shelters.

In our Income calculation we have used the space-specific Finnish gross unit rents shown on page 40 and ending up to an annual total gross rent of ca. 4,520,000 € corresponding to unit rent of approx. 8.1 €/sqm /month.

In calculating operating expenses, the following annual costs have been applied:

- 1) management cost used is based on 1% of annual gross rent,
- 2) maintenance cost used is 8.24 €/sq m, which equals to $0.8\% \cdot \text{unit construction cost } 1,030 \text{ €/sq m}$,
- 3) loss of rental income is estimated at 4% of annual sustainable gross income
- 4) modernization risk at 0.2% of construction cost

We have determined the sustainable rents on gross rent basis as it is the Finnish rent structure on which basis market rents are determined. Due to difference with the German gross rent determination, we've deducted an additional operating annual cost of 7.00 €/sq m on the total lettable area to cover missing non-recoverables compared to German approach.

Operating expenses (above cost items 1-3) represent 21.09% of annual sustainable gross income and is above the required minimum level of 15.00%.

In addition, beyond above 15.00% requirement we've deducted a modernization risk (cost item 4 on the left column) of 0.2% of construction value.

After all-above deductions we have reached net annual sustainable income of 3,566,560 euros, which equals to 7.00 €/sq m/year (sustainable lettable area, excl. technical premises) which is equivalent to 6.33 €/sq m/month), which compared to the present contract rent, despite different rent structure can be considered sustainable.

2. INCOME APPROACH

Income value of land is calculated by using a cap rate of 7.00% taking into account a long-term historical evidence of yield development in larger Helsinki region. Yield applied is higher than the yield requirement of 5.25% and initial yield of 5.74%, as well as reversionary yield (100% leased with market rents) used in MV calculation.

Taking into account the economic environment and investment market phase, affected by the Russo-Ukraine war on 24.2.2022 onwards, we consider yield used in MLV Income calculation sustainable and therefore justified. Yield 7.00% leads to an annual net income of 164,332 € for the site leaving 3,402,228 € for the building net annual income.

Because the RUL of the building is 31 years, we have used a multiplier of 12.53, which leads to income value 42,629,917 € for the building.

The RUL of 31 years is based on the maximum allowed useful life of warehouse buildings. 40 years, determined in the annex 2 to § 12 par. 2 of the BelWertV and calculated earlier in this report on page 38 by allowing six, five and four years of additional life for building phases completed before recent 2024 phases in 2002, 2007 and 2011, respectively, due to refurbishments carried out mainly in 2013 and in smaller scale after that.

Income value of the building is 42,629,917 euros which together with the land value of 2,347,600 euros leads to Income Value of 44,977,517 euros and rounded 44,900,000 euros.

The Finnish Initial yield (equals to UK Gross initial yield - GIY) for Income value amounts (sustainable net rent divided by net Income value) 7.94% and can be regarded as sustainable.

2. INCOME APPROACH

LONG TERM DEVELOPMENT OF MARKET YIELDS

Market yields for investment properties are defined in Finland as Net Initial Yield, NOI1 (definition on page 31), which equals to UK Gross initial yield - GIY.

As shown in the graph on the left, illustrating the development of logistic MV prime yields, both in HMA and in major regional cities, from 2012 onwards and including the market warm-up period in 2014-Q1 2022, the highest yields levels were observed in the beginning of the considered time period in 2014 (around 7.0% in HMA and around 8.5-9.5% in growth centers) and the lowest in 2021-2022 (ca. 4.0-4.5% and 6.0-7.0% respectively).

LONG-TERM SUSTAINABLE MARKET YIELD

Current prime logistic yields in HMA are at the level of 5.25-5.50% and in major growth centres at around 6.5-7.5%. Because of the location along highway E12, one of the two logistic directions from HMA to the north, and at the intersection of road 25, and fully let functional premises the target asset belongs to the most sought-after logistic investment sector and that's why the market yield level is at around 5.75%, which taking into account the present market situation with higher interest rate can be considered as sustainable.

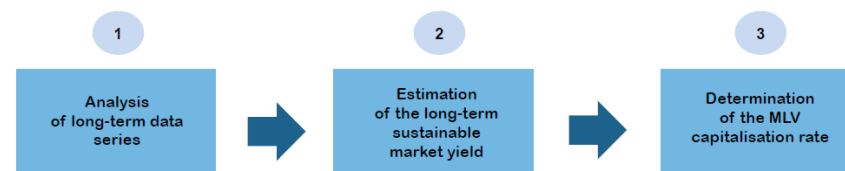
In our market valuation we've adopted a yield requirement of 5.25% which shows a net initial yield NOI1 of 5.75% (capex not deducted) and NOI2 (capex deducted) of 5.48% and reversionary yield (of 5.74% which both describe the target asset market position well.

The approach adopted and reasoning behind it is illustrated on the left.

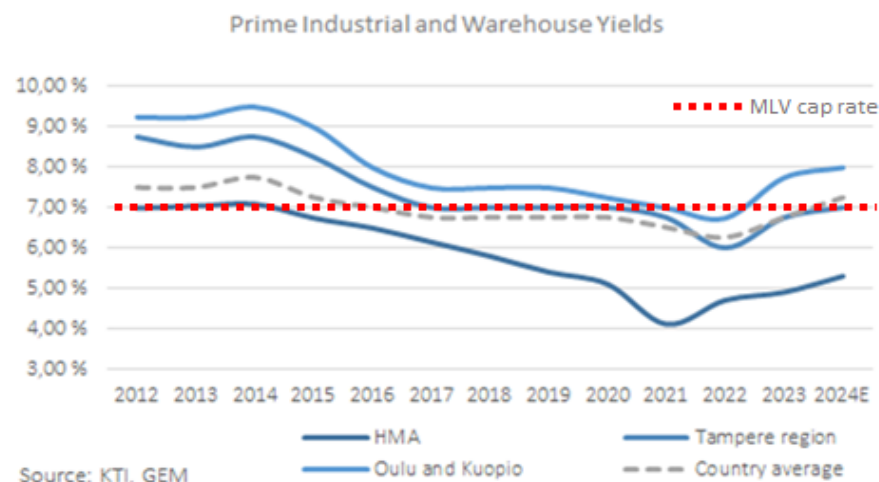
DETERMINING THE MLV CAP RATE

MLV YIELD DETERMINATION

We've analyzed the long-term market yield development data, and by considering the nature of the target sub-market estimated the long-term sustainable market yield and due to its semi-conservative nature applied it also as the MLV capitalization rate.



The MLV cap rate applied (7.0%) leads to 'calculated outcome yield' of 7.94% which is based on the same definition as the Finnish Net Initial yield NOI1 (see definitions on page 31) and is well above the market yield with a sufficient buffer taking into account the long-term market volatility and can therefore be regarded as sustainable.



2. INCOME APPROACH

2. Calculation of the Income Value					
part no.	type of use	net floor area m² (NLA) or unit	present annual contractual double net / gross rent	sustainable Finnish gross unit rent €/m²/mth	annual sustainable rent in EUR Finnish gross
2002-2011	Warehouse (original)	20 675,5	Present double net: €3,607,077/y €75.57/m2/y €6.3/m2/mth	9,00	2 232 954
2024	Warehouse (extension 1)	10 182,5		10,00	1 221 900
2002-2011	Office (original)	1 487,0	Finnish gross: €5,498,669/y €115.20/m2/y €9.6/m2/mth (estimate)	10,00	178 440
2024	Office (extension 1)	669,0		11,00	88 308
2002-2011	Technical (original)	824,0	Technical premises and loading docs rare not included in the lettable area.	0,00	0
2024	Technical (extension 1)	230,0		0,00	0
2002-2011	Ancillary premises (original)	1 463,0		7,00	122 892
2024	Ancillary premises (extension 1)	297,5		8,00	28 560
2024	Chemical storage (extension 2)	1 047,0		10,00	125 640
2002-2011	Open storage / shelters	10 856,0		4,00	521 088
2002-2011	Loading docs	20,0		0,00	0
Total lettable area		47 732	5 298 669 €	4 519 782 8,1	4 519 782
annual gross income (total) :		46 678	excl. technical space	€/year €/m2/mth	4 519 782
less operation expenses: (p. a.)				Used	
management costs		€/unit or %	accepted 1%	1 %	45 198
maintenance		€/m²	accepted 0,8%	8,24	393 312
maintenance/administration parking area		€/unit		€/unit 0	0
loss of rental income risk/running void		%	accepted 4,0%	4 %	180 791
non recoverable running costs/service charges			Additional non coverable cost	7,00 €	334 124
subtotal operating expenses in				€	953 425
subtotal operating expenses in				%	21,09
operating expenses assumed in				%	21,09
operating expenses assumed in				€	953 222
revitalisation/modernisation risk		% of constr. value	accepted 0,2%	0,20 %	98 347
annual net income				€	3 468 213
net annual income (total)				€	3 566 560
capitalization rate logistics		%		7,00 % weighted	7,00 %
net income to the land					
chosen cap. rate:		7,00 %	land value €	2 347 600	164 332
net annual income of the building					3 402 228
remaining useful life (RUL > 30 v) =		31 years			
multiplier =		12,53			
income value of the building					42 629 917
land value					2 347 600
value additions or deductions					0
Income Value					44 977 517
Income Value (rounded)					44 900 000

3. DETERMINING MORTGAGE LENDING VALUE

The Depreciated Replacement Cost (DRC) Value is 44,200,000 euros (rounded) and Income Value is 44,900,000 euros (rounded), so Mortgage Lending Value is 44,900,000 euros which represents a unit price of 962 € /sq of the sustainable lettable area.

3. Mortgage Lending Value		
depreciated replacement cost value/cost approach	€	44 200 000
income value	€	44 900 000
value additions or deductions	€	
Mortgage Lending Value (MLV) in accordance with § 16 PfandBG	€	44 900 000
MLV per sustainable lettable area (NLA) excl. technical premises	€	962

DRC is 1.6% below Income value, which is within the range not needing any explanation. Therefore, there is no threat of non-sustainable income-based income value.

MLV (44,900,000 €) is 72.0% of MV (62,400,000 €), i.e., clearly below it as required, which difference we consider an adequate security buffer.

Land value (2,300,000 €) is 5.1% of MLV (= clearly below 50%), which we consider at the normal level taking into account the nature and location of the building.

Unit prices (€/sq m) are presented below based both on the present lettable area and on the sustainable area after expiry of the present lease (technical premises not considered as lettable area).

Value		Ratio		€/m2 (current)	€/m2 (exit)
DRC	44 200 000	-1,6 %	DRC / MLV	926	947
Income/MLV	44 900 000	72,0 %	MLV / MV	941	962
MV	62 400 000			1 307	1 337
Land value	2 300 000	5,1 %	LV / MLV	14	14
VPV	47 000 000	75.3 %	VPV / MV	985	1 007

TEGOVA RATING

We have rated the target property based on the TEGoVA rating where the Quality of the market section at the national level is done by adopting vdp Research GmbH 2023 guidance. Otherwise, the rating is done on asset-specific analysis by the valuer.

Prop.type/-categorie	Warehouse	Portfolio/SPV	BARINGS / PROJECT HAMMER (Kallionopontie 1 Hyvinkää)
Quality of the market			
	Grade	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10	Weighting
national 30%	Acts of god eg Terrorism or earthquake	5	5 %
	Socio-demographic development	6	15 %
	Overall economic development and international attractiveness	5	25 %
	Political, legal, taxation and monetary conditions	2	15 %
	Property market (logistic)	7	40 %
regional 70%	Acts of god eg Terrorism or earthquake	5	5 %
	Socio-demographic development	2	20 %
	Economic situation and attractiveness	2	30 %
	Property market (logistic)	5	45 %
Result for the market rating		5	20 %
Quality of the location			
	Grade	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10	Weighting
Suitability of micro location for property type and target occupiers	3	3	10 %
	image of the quarter and the location	3	25 %
Quality of transportation infrastructure of plot and quarter	2	2	40 %
Quality of local supply facilities of the plot and quarter for target occupiers	4	4	20 %
Acts of god	5	5	5 %
Result for the location rating		3	40 %
Quality of the cash flow			
	Grade	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10	Weighting
Tenant / occupier quality	3	3	6 %
Rental growth potential / value growth potential	4	4	7 %
Letting prospects / Lease length	2	2	42 %
Vacancy / letting situation	1	1	25 %
Recoverable / non recoverable operation expenses	2	2	17 %
Usability by third parties and / or alternative use	4	4	3 %
Result for cash flow rating		2	20 %
Output of the Market- and Property-Rating			
Quality of the property market	5	average	
Quality of the location	3	good	
Quality of the property	3	good	
Quality of the cash flow	2	very good	
Rating for the Property and Market	3	good	
Overview			

SUMMARY OF MORTGAGE LENDING VALUATION

We have determined the Mortgage Landing Value of the logistic entity consisting of the freehold property 106-51-5003-9 and the logistics building(s) on it, located in Hyvinkää at Kallionopontie 1, to be

Forty-four Million Nine Hundred Thousand Euros
(44,900,000 €).

Helsinki 17.12.2024
GEM Valuation Oy

Seppo Koponen

M.Sc. (Tech.)
Authorized Real Estate
Valuer (AKA)

CIS HypZert (MLV)

Klaus Justander

M.Sc. (Tech.)
Authorized Real Estate
Valuer (AKA)

DISCLAIMER AND CONFIDENTIALITY

Surveys and enquiries upon which all of our valuations are based are carried out by general practice surveyors making appropriate investigations having regard to the purpose of the valuation. Our work is on the basis set out below, unless specifically varied by our report.

CONDITION AND POLLUTION HAZARDS

We rely upon the information supplied regarding the condition and any pollution hazards. We reflect any of the concerns stated in the reports of the premises that in our opinion may affect the values of the property. We were provided with Condition Study Memorandum by Ramboll, dated 18.11.2024. This valuation is prepared on basis that the land or buildings belonging to the target property are not in need of decontamination or that no other kind of environmental encumbrance exists which, for example, could mean that the property might be encumbered with a responsibility for decontamination or with some other penalty under the Environmental Protection Act of Finland.

We have relied no environmental issues exist due to nature of a new construction. We have not carried out any investigation into past or present uses of the Properties nor of any neighbouring land to establish whether there is any potential for contamination from the uses or sites adjacent to the Properties and have therefore assumed that none exists.

TENURE AND TENANCIES

We rely upon information supplied as to the property, tenure, tenancies, permitted uses and related matters. We assume such information to be accurate, up-to-date and complete. We assume that your solicitors are able to confirm the accuracy of these details as set out in our report, and that the interest being valued is in all respects good and marketable.

FLOOR AREA

For this valuation we have relied on the net lettable area presented on Information Memorandum provided by JLL (09/2024).

LEASE CONTRACTS AND OPERATIONAL COST

We've not seen copies of lease agreement.

Operational costs used are based on our professional interpretation of the information received from JLL (Information Memorandum 09/2024) which we have cross-checked against Benchmarking figures by KTI Finland (KTI).

VALUATION DATE

Unforeseen macroeconomic or political crises can have a sudden and dramatic effect on markets. This could manifest itself by either panic buying or selling, or simply disinclination to trade until it is clear how prices in the market will be affected in the longer term. If the valuation date coincides with the immediate aftermath of such an event, the data on which any valuation is based may be confused, incomplete or inconsistent, with an inevitable effect on the certainty that can be attached to it.

Property values may change substantially over a relatively short period. If you wish to dispose of the property or parts thereof, or to accept a charge over it as security for a loan after the valuation date, we advise a further consultation with us.

REPORTING DATE

We have assumed that there are no material changes in circumstances between the date of inspection and the valuation date or between the valuation date and the reporting date.

DISCLAIMER AND CONFIDENTIALITY

COSTS OF REALISATION

No allowance has been made in our valuation for the costs of realisation, any liability for tax that might arise in the event of disposal or deemed disposal or the existence of any mortgage or any similar financial encumbrance over the property.

CONFIDENTIALITY

This valuation and report is prepared by the Valuer for financing purposes and for the sole and exclusive use of the Client (Deutsche Pfandbriefbank) and for their professional advisors, plus any person or institution whose identity has been communicated in writing to Savills as having an interest in the valuation. This valuation report is confidential between the Client and the Valuer and consent of the Valuer shall be asked in case of disclosing it to Third parties. The valuation may not be relied upon by any third party without the express and written authorisation of Savills and no responsibility shall be accepted to any such third party whatsoever. The report and valuation may also be disclosed to, but are not relied upon by, the Borrower, who we consider Intended User, in connection with any securitization involving all or any parts of the loan(s).

LIABILITY

Because of the importance to our work of the information supplied to us by the Client and the Borrower, Savills shall not, save to the extent that the law requires otherwise, be held responsible or liable for any loss, damage, cost, expense or other consequences (together "losses") whatsoever and howsoever, caused, incurred, sustained or arising if information material to our work is withheld or concealed from us or misrepresented to us, except and only to the extent finally determined to have resulted from our knowing disregard of matters of which Savills have actual knowledge, or from our bad faith or wilful default.

Further, in the circumstances of this engagement and save Savills re-perform the work, you agree that the maximum liability to you of this firm, its partners, employees and agents (in contract or tort or under statute or otherwise) for any losses suffered by you arising out of or in connection with our work, however caused, and including any consequential or punitive losses, shall be limited as set out in the "General terms and conditions for valuation reports (Sweden)" and in the instruction letter of this valuation.

The content of this valuation report is confidential and belongs to the Client and shall only be used and relied on by the Client.

Notwithstanding the foregoing this report can be disclosed to, but are not relied upon by, the Intended Users as determined earlier.

As a result, no responsibility is accepted vis-à-vis Third Parties for the content of the appraisal or parts of it.

INDEPENDENT VALUER

Savills is an independent valuer and has conducted this valuation in cooperation with GEM (together the Valuer) and not related to any of the parties involved in this assignment. There is no conflict of interest in advising or reporting. No part of this instruction has been sub-contracted beyond the Valuer.

ASSUMPTIONS AND SPECIAL ASSUMPTIONS ADOPTED

We have assumed that no changes have occurred neither on the site, in the building and concerning other circumstances between the inspection on 19.11.2024, which is also the valuation date and the Date of the Report 17.12.2024.

No assumptions or special assumptions with Market Value (as is).

Vacant Possession Value is based on the special assumption that the property under valuation is unoccupied at the valuation date.



ATTACHMENTS

ENERGIATODISTUS 2018

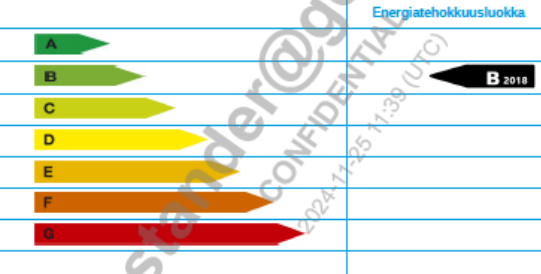
Rakennuksen nimi ja osoite:	Ahlseil Logistikkakeskus Kallionpöntie 1 05620 HYVINKÄÄ		
Pysyvä rakennustunnus:	103431302L		
Rakennuksen valmistusvuosi:	2007		
Rakennuksen käyttötarkoituusluokka:	Varastorakennukset		
Todistustunnus:	674755		

Energiatodistus on laadittu

☐ Uudelle rakennukselle rakennuslupaa haettaessa

☐ Uudelle rakennukselle käyttöönottoaiheessa

☒ Olemassa olevalle rakennukselle, havainnointikäynnin päivämäärä: 24.05.2024



Energiatodistuksen luokitus

B 2018

Rakennuksen laskennallinen energiatodistuksen vertailuluku eli E-luku

Uuden rakennuksen E-luvun vaatimus

kWh_E/(m²vuosi)

113

s

Todistuksen laatija:

Leppänen, Jarkko

Sähköinen allekirjoitus:

Leppänen, Jarkko

13.09.2024 12:59:38

Yritys:

Sustera Green Building Oy

Todistuksen laatimispäivä:

13.09.2024

Viimeinen voimassaolopäivä:

13.09.2034

YHTEENVETO RAKENNUKSEN ENERGIAEHDOKKUUDESTA

Laskennallinen ostoenergiankulutus ja energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku)													
Lämmitetty nettoala	25500,0 m ²												
Lämmitysjärjestelmän kuvaus	Kaukolämpö												
Ilmanvaihtojärjestelmän kuvaus	Ilmalämmitys/vesikiertoinen patterilämmitys												
Käytettävä energiamuoto	Vakioidulla käytöllä laskettu ostoenergia		Energiamuodon kerroin	Energiamuodon kertoimella painotettu energiankulutus									
	kWh/vuosi	kWh/(m ² vuosi)	-	kWh _E /(m ² vuosi)									
kaukolämpö	3722235	146	0,5	73									
sähkö	839970	33	1,2	40									
uusiuutuva polttoaine			0,5										
fossiilinen polttoaine			1										
kaukojäähdytys			0,28										
Energiatodistuksen vertailuluku (E-luku)				113									
Rakennuksen energiatehokkuusluokka													
Käytetty E-luvun luokittelustaiteikko		9. Muut rakennukset											
Luokkien rajat asteikolla		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>A: ... 30</td> <td>B: 91 ... 130</td> <td>C: 131 ... 170</td> </tr> <tr> <td>D: 171 ... 190</td> <td>E: 191 ... 240</td> <td>F: 241 ... 280</td> </tr> <tr> <td>G: 281 ...</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			A: ... 30	B: 91 ... 130	C: 131 ... 170	D: 171 ... 190	E: 191 ... 240	F: 241 ... 280	G: 281 ...		
A: ... 30	B: 91 ... 130	C: 131 ... 170											
D: 171 ... 190	E: 191 ... 240	F: 241 ... 280											
G: 281 ...													
Tämän rakennuksen energiatehokkuusluokka		B											
E-luku perustuu rakennuksen laskennallisiin kulutuksiin ja energiamuotojen kerrotimeen. Kulutuksen laskenta vaihtelee käytössä lämmittettyä nettoalaa kohti, jotta eri rakennusten E-luvut ovat keskenään vertailukelpoisia. Vakioidulla käytöllä lasketun E-luvun ei sovelly yksittäisen rakennuksen toteutuneen ja laskennallisen kulutuksen vertailuun. E-luvun sisältyy rakennuksen lämmitys-, ilmanvaihto-, jäähdytysjärjestelmien sekä kuluttajalaitteiden ja valaistuksen energiankulutus. Rakennuksen ulkopuoliset kulutukset kuten autolämmityspistokkeet, sulanapoltinlaitteet ja ulkovalot eivät sisälly E-lukuun.													
TOIMENPIDE-EHDOTUKSIA E-LUVUN PARANTAMISEKSI													
Keskeiset suositukset rakennuksen E-lukua parantaviksi toimenpiteiksi (ei koske uusia rakennuksia)													
Valaisimien päivitys LED- valaisimiksi.													
Suositukset on esitetty yksityiskohtaisemmin sivuilla 6 ja 7, kohdassa "Toimenpide-ehdotukset E-luvun parantamiseksi".													

Todistustunnus: 674755, 2/8

ENERGIATODISTUS 2018

Rakennuksen nimi ja osoite:

Logistiikkakeskus Ahsell laajennus halli
Kallionopontie 1
05620 HYVINKÄÄ

Pysyvä rakennustunnus:

103431303M

Rakennuksen valmistusvuosi:

2024

Rakennuksen käyttötarkoitusluokka:

Varistorakennukset

Todistustunnus:

517508

Energiatodistus on laadittu

☒ Uudelle rakennukselle rakennuslupaa haettaessa

☐ Uudelle rakennukselle käyttöönottovaiheessa

☐ Olemassa olevalle rakennukselle, havainnointikäynnin päivämäärä:

Energiatodistuksen laatija:

Kokko, Marja-Terttu

Yritys:

Komate Oy

Sähköinen allekirjoitus:

Kokko, Marja-Terttu

16.02.2024 14:20:10

Todistuksen laatimispäivä:

16.02.2024

Viimeinen voimassaolopäivä:

16.02.2034

Energiatodistuksen laatija:

Kokko, Marja-Terttu

Yritys:

Komate Oy

Sähköinen allekirjoitus:

Kokko, Marja-Terttu

16.02.2024 14:20:10

Todistuksen laatimispäivä:

16.02.2024

Viimeinen voimassaolopäivä:

16.02.2034

Energiatodistuksen laatija:

Kokko, Marja-Terttu

Yritys:

Komate Oy

Sähköinen allekirjoitus:

Kokko, Marja-Terttu

16.02.2024 14:20:10

Todistuksen laatimispäivä:

16.02.2024

Viimeinen voimassaolopäivä:

16.02.2034

Energiatodistuksen laatija:

Kokko, Marja-Terttu

Yritys:

Komate Oy

Sähköinen allekirjoitus:

Kokko, Marja-Terttu

16.02.2024 14:20:10

Todistuksen laatimispäivä:

16.02.2024

Viimeinen voimassaolopäivä:

16.02.2034

Energiatodistuksen laatija:

Kokko, Marja-Terttu

Yritys:

Komate Oy

Sähköinen allekirjoitus:

Kokko, Marja-Terttu

16.02.2024 14:20:10

Todistuksen laatimispäivä:

16.02.2024

Viimeinen voimassaolopäivä:

16.02.2034

Energiatodistuksen laatija:

Kokko, Marja-Terttu

Yritys:

Komate Oy

Sähköinen allekirjoitus:

Kokko, Marja-Terttu

16.02.2024 14:20:10

Todistuksen laatimispäivä:

16.02.2024

Viimeinen voimassaolopäivä:

16.02.2034

YHTEENVETO RAKENNUKSEN ENERGIAEHDOKKUUDESTA

Laskennallinen ostoenergiankulutus ja energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku)

Lämmitetty nettoala

6888,0 m²

Lämmitysjärjestelmän kuvaus

Kaukolämpö
Vesikiertoinen lattialämmitys

Ilmanvaihtojärjestelmän kuvaus

Koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä lämmöntalteenotolla

Käytettävä energiamuoto

Vakioidulla käytöllä laskettu ostoenergia

Energiamuodon kerroin

Energiamuodon kertoimella painotettu energiankulutus

kWh/vuosi

kWh/(m²vuosi)

-

kWh/(m²vuosi)

kaukolämpö

268908

39

0,5

20

sähkö

230128

33

1,2

40

uusiutuva polttoaine

0,5

fossiilinen polttoaine

1

kaukojäähdytys

0,28

Energiatodistuksen laatija:

Kokko, Marja-Terttu

Yritys:

Komate Oy

Sähköinen allekirjoitus:

Kokko, Marja-Terttu

16.02.2024 14:20:10

Todistuksen laatimispäivä:

16.02.2024

Viimeinen voimassaolopäivä:

16.02.2034

Energiatodistuksen laatija:

Kokko, Marja-Terttu

Yritys:

Komate Oy

Sähköinen allekirjoitus:

Kokko, Marja-Terttu

16.02.2024 14:20:10

Todistuksen laatimispäivä:

16.02.2024

Viimeinen voimassaolopäivä:

16.02.2034

Energiatodistuksen laatija:

Kokko, Marja-Terttu

Yritys:

Komate Oy

Sähköinen allekirjoitus:

Kokko, Marja-Terttu

16.02.2024 14:20:10

Todistuksen laatimispäivä:

16.02.2024

Viimeinen voimassaolopäivä:

16.02.2034

Energiatodistuksen laatija:

Kokko, Marja-Terttu

Yritys:

Komate Oy

Sähköinen allekirjoitus:

Kokko, Marja-Terttu

16.02.2024 14:20:10

Todistuksen laatimispäivä:

16.02.2024

Viimeinen voimassaolopäivä:

16.02.2034

Energiatodistuksen laatija:

Kokko, Marja-Terttu

Yritys:

Komate Oy

Sähköinen allekirjoitus:

Kokko, Marja-Terttu

16.02.2024 14:20:10

Todistuksen laatimispäivä:

16.02.2024

Viimeinen voimassaolopäivä:

16.02.2034

Energiatodistuksen laatija:

Kokko, Marja-Terttu

Yritys:

Komate Oy

Sähköinen allekirjoitus:

Kokko, Marja-Terttu

16.02.2024 14:20:10

Todistuksen laatimispäivä:

16.02.2024

Viimeinen voimassaolopäivä:

16.02.2034

GEM

48

ENERGIATODISTUS 2018

Rakennuksen nimi ja osoite:

Logistiikkakeskus Ahisellä laajennus toimisto
Kallionopontie 1
05620 HYVINKÄÄ

Pysyvä rakennustunnus:

103431303M

Rakennuksen valmistumisvuosi:

2024

Rakennuksen käyttötarkoituksiluokka:

Toimistorakennukset

Todistustunnus:

517510

Energiatodistus on laadittu

☒ Uudelle rakennukselle rakennuslupaa haettaessa

☐ Uudelle rakennukselle käyttöönottovaiheessa

☐ Olemassa olevalle rakennukselle, havainnointikäynnin päivämäärä:

Energiatodistuksen luokitus

A

B

C

D

E

F

G

B 2018

Rakennuksen laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku eli E-luku

94

Uuden rakennuksen E-luvun vaatimus

≤ 100

Todistuksen laatinut:

Kokko, Marja-Terttu

Yritys:

Komate Oy

Sähköinen allekirjoitus:

Kokko, Marja-Terttu

16.02.2024 14:22:00

Todistuksen laatimispäivä:

16.02.2024

Viimeinen voimassaolopäivä:

16.02.2034

YHTEENVETO RAKENNUKSEN ENERGIAEHDOKKUUDESTA

Laskennallinen ostoenergiankulutus ja energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku)

Lämmitetty nettoala

912,0 m²

Lämmitysjärjestelmän kuvaus

Kaukolämpö

Ilmanvaihtojärjestelmän kuvaus

Vesikiertoinen lattialämmitys

Käytettävä energiamuoto

Koneellinen tulo- ja poistoilmavaihtojärjestelmä lämmöntalteenotolla

Vakioidulla käytöllä laskettu ostoenergia

Energiamuodon kerroin

Energiamuodon kertoimella painotettu energiankulutus

kWh/vuosi

kWh/(m²vuosi)

-

kWh/(m²vuosi)

kaukolämpö

44241

49

0,5

24

sähkö

52805

58

1,2

69

uusilutava polttoaine

0,5

fossiilinen polttoaine

1

kaukojäähdytys

0,28

Energiatodistuksen vertailuluku (E-luku)

94

Rakennuksen energiatehokkuusluokka

3. Toimistorakennukset

Käytetty E-luvun luokittelusta

Luokkien rajat asteikolla

A: ... 60

B: 81 ... 120

C: 121 ... 170

D: 171 ... 200

E: 201 ... 240

F: 241 ... 300

G: 301 ...

Tämän rakennuksen energiatehokkuusluokka

B

E-luku perustuu rakennuksen laskennallisiin kulutuksiin ja energiamuotojen kerroisiin. Kulutusten laskenta on tehty vakioidulla käytöllä lämmitettyä nettoalaa kääntäen, jotta eri rakennusten E-luvut ovat keskenään vertailukelpoisia. Vakioidulla käytöllä ei sovellettaisi yksittäisen rakennuksen toteutuneen ja laskennallisen kulutuksen vertailuun. E-lukuun sisältyy rakennuksen lämmitys-, ilmanvaihto-, jäähdytysjärjestelmien sekä kulutajalaitteiden ja väliasteiden energiankulutus. Rakennuksen ulkopuoliset kulutukset, kuten autolämmityspistokset, sulanapoltinlaitteet ja ulkovalot eivät sisälly E-lukuun.

TOIMENPIDE-EHDOTUKSIA E-LUVUN PARANTAMISEKSI

Keskeiset suositukset rakennuksen E-lukua parantaviksi toimenpiteiksi (ei koske uusia rakennuksia)

Suosituksia on esitetty yksityiskohtaisemmin sivuilla 6 ja 7, kohdassa "Toimenpide-ehdotukset E-luvun parantamiseksi".

Todistustunnus: 517510, 2/8

GEM

49

ENERGIATODISTUS 2018

Rakennuksen nimi ja osoite:

Alhella VAK-varasto
Kellonponte 1
05620 HYVINKÄÄ

Pysyvä rakennustunnus:

Rakennuksen valmistamisvuosi: 2024

Rakennuksen käyttötarkoituusluokka: Varastorakennukset

Todistustunnus: 556901

Energiatodistus on laadittu

☒ Uudelle rakennukselle rakennustupaa haettaessa

☐ Uudelle rakennukselle käyttöönottovaiheessa

☐ Olemassa olevalle rakennukselle, havainnointikäynnin päivämäärä:

	Energiatoteutusluokka
A	
B	B 2018
C	
D	
E	
F	

Rakennuksen laskennallinen energiatehokkuuden vertailualue eli E-luku

Uuden rakennuksen E-luvun vaatimus

kWh/(m²vuosi)

95

<

Todistuksen laatija:

Tukiainen, Tarmo

Sähköinen allekirjoitus:

Tukiainen, Tarmo

11.04.2024 16:12:21

Yritys:

Stowise Oy

Todistuksen laatimispäivä:

11.04.2024

Viimeinen voimassaolopäivä:

11.04.2034

Sitowise Oy
Linnoitustie 6 D, 02600 Espoo

Y-tunnus 2335445-0, Kotipaikka Espoo
Sähköposti etunimi.sukunimi@sitowise.com

YHTIENVETO RAKENNUKSEN ENERGIAHOKKUUDESTA													
Laskennallinen ostoenergiankulutus ja energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku)													
Lämmitetty nettoala	1009,0 m ²												
Lämmitysjärjestelmän kuvaus	Vesi-ilmalämpöpumppu, Sähkö Vesikiertoinen lattialämmitys												
Ilmanvaihtojärjestelmän kuvaus	Koneellinen tulo- ja poistoväinvalvottu ilmanvaihtojärjestelmä lämmityslähteettömällä												
Käytettävä energiamuoto	Vakioidulla käytöllä laskettu ostoenergia	Energiamuodon kerroin	Energiamuodon kertoimella painotettu energiankulutus										
	kWh/vuosi	kWh/(m ² vuosi)	-	kWh/(m ² vuosi)									
kaukaloämpö	79082	78	0,5	94									
sähkö			1,2										
uusiutuva polttoaine			0,5										
fossiilinen polttoaine			1										
kaukojäähdytys			0,28										
Energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku)				95									
Rakennuksen energiatehokkuusluokka													
9. Muut rakennukset													
Luokkien rajat asteikolla													
<table border="1"> <tr> <td>A: ... 99</td> <td>B: 91 ... 130</td> <td>C: 131 ... 170</td> </tr> <tr> <td>D: 171 ... 190</td> <td>E: 191 ... 240</td> <td>F: 241 ... 260</td> </tr> <tr> <td>G: 261 ...</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>					A: ... 99	B: 91 ... 130	C: 131 ... 170	D: 171 ... 190	E: 191 ... 240	F: 241 ... 260	G: 261 ...		
A: ... 99	B: 91 ... 130	C: 131 ... 170											
D: 171 ... 190	E: 191 ... 240	F: 241 ... 260											
G: 261 ...													
Tämän rakennuksen energiatehokkuusluokka													
B													
E-luku perustuu rakennuksen laskennallisiin kulutuksiin ja energiatietojen keräämiseen. Kulutus on laskettu vakioidulla käytöllä lämmitettyä nettoalaa kohti, jotta eri rakennusten E-luvut ovat keskenään vertailukelpoisia. Vakioidulla käytöllä johtuen E-luku ei ovelle yksittäisen rakennuksen toteutuneen ja laskennallisen kulutuseron talletusta. E-lukuun sisältyy rakennuksen lämmitys-, ilmanvaihto-, jäähdytysjärjestelmien sekä kulutuslaitteiden ja valaistuksen energiankulutus. Rakennuksen ulkopuolisen kulutuksen kuten autotallinlämmityksen, ulkoprojektinlämmityksen ja ulkovalot eivät sisälly E-lukuun.													
TOIMENPIDE-EHDOTUKSIA E-LUVUN PARANTAMISEKSI													
Keskeiset suositukset rakennuksen E-lukua parantaviksi toimenpiteiksi (ei koske uusia rakennuksia)													
Suositukset on esitetty yksittäiskohtaisemmin sivuilla 6 ja 7, kohdassa "Toimenpide-ehdotukset E-luvun parantamiseksi".													



Sitowise Oy
Linnoitustie 6 D, 02600 Espoo

Y-tunnus 2335445-0, Kotipaikka Espoo
Sähköposti etunimi.sukunimi@sitowise.com

BREEAM®

Code for a Sustainable Built Environment
www.breem.com

Code for a Sustainable Built Environment
www.breem.com

**BREEAM International
In-Use: Commercial
V6**

The assessment of:

**Koy Viinikankaski 1,
Katriinantie 20 A
Katriinantie 20 A
Vantaa
01530
Finland**

DWS
Asset Owner: DWS

The assessment of:

**Koy Viinikankaski 1,
Katriinantie 20 A
Katriinantie 20 A
Vantaa
01530
Finland**

Asset
Performance

Good **46.9%**

★★★★☆☆

Category	Score
Health & Wellbeing	33.33
Energy	70.97
Transport	27.27
Water	31.58
Resources	78.26
Resilience	44.44
Land Use & Ecology	0.00
Pollution	20.00
Exemplary	0.00

BIU00007544-1.0
Certificate Number

1.0
Issue Number

**Newsec Property Asset
Management Oy**
Licensed Assessor Company

Silja Nopanen
Assessor Name

BAUD0851
Assessor Number

Management
Performance

Not Assessed

C. Butler
Signed on behalf of BRE Global Limited

02 Feb 2021
Date of Issue

02 Feb 2024
Valid Until

This certificate is issued to the Licensed Assessor Organisation named above based on their application of the assessment process in accordance with Scheme Document SD015.

This certificate is valid on the date of issue on the basis of the data provided by the client and verified by the Assessor Organisation.

To check the authenticity of this certificate visit www.breem.com/verify scan the QR Tag or contact us:
E: assess@breem.co.uk T: +44 (0)202 221 8811

This certificate remains the property of BRE Global Limited and is issued subject to terms and conditions available at www.breem.com/terms-conditions

The use of the BREAM accreditation mark indicates accreditation in respect of those activities covered by the Accreditation Registration Number 0807 which can be verified by visiting www.breem.com

BREAM is a registered trademark of BRE (The Building Research Establishment) Limited. Community Trade Mark 02778025.

SD123 Cert. No. BIU00007544-1.0
BF2058 Rev 0.0

Page 2 of 2

bre

© BRE Global Ltd, 2021

GEM

BREEAM®

Code for a Sustainable Built Environment
www.breem.com

BREEAM In-Use

The assessment of:

Koy Viinikankaski 1, Katrilineantie 20
B
Katrilineantie 20 B
Vantaa
01530

has been carried out according to Technical Manual:

BREEAM International In-Use: Commercial Version 6

by a Licensed Assessor for:

DWS

Asset Owner: DWS

Total area of assessment: 4982 m²

Certificate Number: BIU00007545-1.0

Issue: 1.0

The assessment process is certified by BRE Global Limited in accordance with the requirements of Scheme Document SD6063.

Asset Performance:

43.1%

Newsec Property Asset Management

Licensed Assessor Company

Good

Silja Nopanen

Assessor Name

BAUD0851

Assessor Number

Management Performance:

Not Assessed

Signed on behalf of BRE Global Limited

23 Mar 2021

Date of Issue

23 Mar 2024

Valid Until

This certificate is issued in the Licensed Assessor Organisation name based on their application of the assessment process in accordance with Scheme Document SD6063.

This certificate is valid on the date of issue on the basis of the data provided by the client and verified by the Assessor Organisation. To check the authenticity of this certificate visit www.breem.com/certificate, scan the QR Tag or contact us: P: [+44 20300 321 3017](tel:+44203003213017)

This certificate remains the property of BRE Global Limited and is issued subject to terms and conditions available at www.breem.com/termsandconditions

The use of the UKAS accreditation mark indicates accreditation in respect of these activities covered by the Accreditation Registration Number 0907 which can be verified by visiting www.ukas.com

BREEM is a registered trademark of BRE (BRE Building Research Establishment Limited, Community Trade Mark 1577815).

bre

SD123 Cert. No. BIU00007545-1.0

BF2058 Rev 0.0

Page 1 of 2

© BRE Global Ltd, 2021

APPENDIX 2b

BREEAM®

Code for a Sustainable Built Environment
www.breem.com

BREEAM International
In-Use: Commercial
V6

The assessment of:

**Koy Viinikankaski 1,
Katriniantie 20 B
Katriniantie 20 B
Vantaa
01530
Finland**

**DWS
Asset Owner: DWS**

Asset Performance

Category	Score
Health & Wellbeing	33.33
Energy	63.49
Transport	22.73
Water	31.58
Resources	78.26
Resilience	44.44
Land Use & Ecology	0.00
Pollution	0.00
Exemplary	0.00

Good 43.1%

★★★★☆☆

Management Performance

Not Assessed

BJU00007545-1.0
Certificate Number

1.0
Issue Number

**Newsec Property Asset
Management Oy**
Licensed Assessor Company

Silja Nopanen
Assessor Name

BAUD0851
Assessor Number

Management Performance

Not Assessed

Signature
[Signature]
Signed on behalf of BRE Global Limited

23 Mar 2021
Date of Issue

23 Mar 2024
Valid Until

Management Performance

Not Assessed

BREEM INTERNATIONAL
10007

UKAS
PROPERTY
CERTIFICATION
0007

Management Performance

Not Assessed

BREEM INTERNATIONAL
10007

UKAS
PROPERTY
CERTIFICATION
0007

Management Performance

Not Assessed

BREEM INTERNATIONAL
10007

UKAS
PROPERTY
CERTIFICATION
0007

Management Performance

Not Assessed

BREEM INTERNATIONAL
10007

UKAS
PROPERTY
CERTIFICATION
0007

Management Performance

Not Assessed

BREEM INTERNATIONAL
10007

UKAS
PROPERTY
CERTIFICATION
0007

Management Performance

Not Assessed

BREEM INTERNATIONAL
10007

UKAS
PROPERTY
CERTIFICATION
0007

Management Performance

Not Assessed

BREEM INTERNATIONAL
10007

UKAS
PROPERTY
CERTIFICATION
0007

Management Performance

Not Assessed

BREEM INTERNATIONAL
10007

UKAS
PROPERTY
CERTIFICATION
0007

Management Performance

Not Assessed

BREEM INTERNATIONAL
10007

UKAS
PROPERTY
CERTIFICATION
0007

Management Performance

Not Assessed

BREEM INTERNATIONAL
10007

UKAS
PROPERTY
CERTIFICATION
0007

Management Performance

Not Assessed

BREEM INTERNATIONAL
10007

UKAS
PROPERTY
CERTIFICATION
0007

Management Performance

Not Assessed

BREEM INTERNATIONAL
10007

UKAS
PROPERTY
CERTIFICATION
0007

Management Performance

Not Assessed

BREEM INTERNATIONAL
10007

UKAS
PROPERTY
CERTIFICATION
0007

Management Performance

Not Assessed

BREEM INTERNATIONAL
10007

UKAS
PROPERTY
CERTIFICATION
0007

Management Performance

Not Assessed

BREEM INTERNATIONAL
10007

UKAS
PROPERTY
CERTIFICATION
0007

Management Performance

Not Assessed

BREEM INTERNATIONAL
10007

UKAS
PROPERTY
CERTIFICATION
0007

Management Performance

Not Assessed

BREEM INTERNATIONAL
10007

UKAS
PROPERTY
CERTIFICATION
0007

Management Performance

Not Assessed

BREEM INTERNATIONAL
10007

UKAS
PROPERTY
CERTIFICATION
0007

Management Performance

Not Assessed

BREEM INTERNATIONAL
10007

UKAS
PROPERTY
CERTIFICATION
0007

Management Performance

Not Assessed

BREEM INTERNATIONAL
10007

UKAS
PROPERTY
CERTIFICATION
0007

Management Performance

Not Assessed

BREEM INTERNATIONAL
10007

UKAS
PROPERTY
CERTIFICATION
0007

Management Performance

Not Assessed

BREEM INTERNATIONAL
10007

UKAS
PROPERTY
CERTIFICATION
0007

Management Performance

Not Assessed

BREEM INTERNATIONAL
10007

UKAS
PROPERTY
CERTIFICATION
0



DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK

Savills Sweden AB subcontracting GEM Valuation Oy

Regeringsgatan 48
111 56 Stockholm

For the attention of
Lena Sylvén / Seppo Koponen

Dear Madam,

further to our recent correspondence we are writing to request a valuation, to be prepared in accordance with the instructions below.

1. Instruction

1.1 The Property

We require a valuation of the following asset(s) hereafter 'the property'

106-51-5003-6, Kallionopontie 1 Hyvinkää

1.2 Purpose of Valuation

The valuation is for secured lending purposes. The loan might be subsequently refinanced by syndication, securitisation or any other capital market transaction (incl. Pfandbrief issuances)

1.3 Group of recipients

We are acting on behalf of the following named recipients. The valuation report will be disclosed to and will be relied on by the following recipients as if it had been addressed to them as well (each an **Addressee**).

Lenders / Consortium: – Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS

We are also entitled to designate further members of the consortium in writing to you within the first 12 month after order acceptance (Date of your signature) subject to such party countersigning a reliance letter substantially similar to that attached hereto as Enclosure 2.

The listed recipients and subsequently named members of the consortium receive liability and insurance cover as described below provided that the subsequently named members enter into the form of reliance letter attached hereto as Enclosure 2 (or as otherwise agreed by the parties in writing).

Date

2024-11-13

Division

Property Analysis & Valuation

Address

Contact

T +46 753 853 9883

F

Lars.haag@pfandbriefbank.com

Your reference

-

Our reference

Deal ID: 24-3401

Company
Deutsche Pfandbriefbank AG
Internet
www.pfandbriefbank.com
Legal form
Aktiengesellschaft
Headquarters
Munich
Commercial register
München HRB 41054
VAT ID number
DE811223976
Chairman of Supervisory Board
Dr. Louis Hagen
Board of Management
Andreas Arndt (CEO)
Thomas Köntgen (Deputy CEO)
Andreas Schenk
Marcus Schulte
Dr. Pamela Hoerr

1.4 Liability

Liability extends to above in chapter 1.3 mentioned lenders or secured parties (Group of recipients). We acknowledge and agree that your company and its representatives and agents shall not be liable for damages that are not foreseeable in regard of our business activity and, save for liability for gross negligence and wilful conduct and for any liability which cannot be excluded or limited at law, the aggregate liability for negligence, breach of contract or any other form of liability howsoever arising, shall be limited to the lesser amount of

- i) 25% of the market value determined in the Valuation Report for the individual property in relation to which a defect in the valuation has become apparent, and
- ii) the **Required Insurance Amount**.

The liability of your company and its representatives and agents for gross negligence and willful intent is not and may not be limited in any way.

We acknowledge and agree that none of your employees, partners or consultants individually has a contract with us or owes us a duty of care or personal responsibility. We agree that we will not bring a claim against any such individuals personally in connection with your services.

1.5 Professional Indemnity Insurance

By signing this instructions you confirm that (i) you have professional indemnity insurance cover of at least **€ 20 million** (the **Required Insurance Amount**) with an EU or UK based insurance company of sound creditworthiness for damages the Bank might incur in respect of this appointment, and that (ii) there is no liability cap for any amount lower than this and that (iii) you will maintain this cover at least for term of 6 years (the **Required Insurance**). If requested by the Bank you must show evidence for the above described insurance cover.

1.6 Discloser to third Parties without reliance

The above mentioned parties may disclose the valuation report on a confidential, without liability basis to any professional advisor, rating agency or potential investor in connection with any syndication, securitisation or any other capital market transaction (incl. Pfandbrief issuances) involving the loans which are secured through the Property.

We understand that none of these recipients may rely on the valuation report unless we expressly agree so with you.

Should your standard terms of engagement restrict disclosure of the valuation report then please understand that the foregoing provisions need to take precedence over your standard terms.

For the avoidance of doubt, we acknowledge that without your consent we are not permitted to include the whole or any part of the Valuation Report in a prospectus, offering document or other publication.

1.7 Point of Contact PBB

In the event of any queries concerning the contents or instructions you discover on the letter that may have an influence of the adequacy and certainty on the loan please contact Lars Haag, lars.haag@pfandbriefbank.com, +46 73 853 9883.

1.8 Point of Contact Inspections and further information

With regard of gaining access to the properties or any further information you require just contact Antti Pelli, Senior Director, Capital Markets, JLL Finland, Keskuskatu 7, FI-00100 Helsinki, M +358 40 550 3625, antti.pelli@jll.com. Please keep us up to date on any correspondence and notification that concerns the inspection date or any meetings arranged in connection with your valuation as we may wish to attend to.

1.9 Bases of Valuation

We require you to provide valuations and spreadsheets on the following bases. The essential report contents described in enclosure 1 will be carefully attended.

1.9.1. Initial Valuation – New Business

☒ **Market value** ☒ **and Mortgage Lending Value**

- **Inclusive object and market rating based on TEGOVA**
- **Inclusive reinstatement costs based on § 15 PfandBG**
= construction costs + incidental costs + outdoor facilities
(If the type of usage is commercial please calculate excluding VAT)
Additionally the valuer has to point out relevant risks according to location and type of the property (e.g. flooding, landslides)

☒ **VACANT POSSESSION VALUE**

☐ **Values with SPECIAL ASSUMPTIONS**

[Please describe (e.g. Scenario Values / Exit values / Status Values for developments)]

1.9.3. Reporting Requirements

Please ensure your report contains the essential report contents described in Enclosure 1, in addition to any checked items below.

☐ **PORTFOLIO REPORT**

Additionally a portfolio report (portfolio summary) has to be drawn up. It shall give a brief overview about the structure of the Portfolio. The template is attached to this instruction letter. (Attachment [●])

☐ **Spreadsheet Portfolio values and Parameters**

The Excel list shall list the Values (market and Mortgage lending value, reinstatement costs acc. §15 PfandBG) for all Properties inclusive all valuation parameters of each Properties. The template is attached to this instruction letter. (Attachment [●])

☐ **Multifamily dwellings used as owner occupied flats**

The Property is partly/wholly divided into owner occupied flats. For the concerned Properties we instruct you to prepare a Report which states:

- a) the Value(s) of the Property (Condominium) as a whole and
- b) the Value(s) for each single unit. The sum of the individual unit values must be equal precisely down to the last euro compared to the value(s) for the whole property. The output of market and mortgage lending Value for the owner occupied units can be drawn up on a tabular form as an attachment to the Valuation of the property as a whole. The template based on excel will be forwarded. (Attachment [●])

Determining the mortgage lending value of condominium ownership / owner occupied flats § 4 section 2 and 4 Mortgage lending Valuation regulation (BelWertV) must be followed.

☒ **Due Diligence Reports to be considered**

You may be provided with the following due diligence reports which you will be expected to review, comment on and reflect in the results of your valuations;

- ☐ Report on Title;
- ☐ Environmental Report;
- ☐ Structural Survey
- ☐ Any other report

Where due diligence reports are provided after the submission of your final valuation and report, you will be expected to review the reports and confirm in writing whether, and if so, to what extent, your valuation assumptions and values would be affected by their findings.

☐ **2-staged Processing**

Stage I: Desktop-Valuation

Within Stage-I an Excel overview of Draft-values is requested. The Excel list shall list the (Draft)-Values (market and Mortgage lending value, reinstatement costs acc. §15 PfandBG). Furthermore an TEGOVA Rating for each individual Property is needed.

Stage II: Full Valuation

Stage II includes the inspection of the remaining properties as well as the preparation of Market and Mortgage Lending Value Reports.

☐ **Recording of Sustainable Property Characteristics**

The provided Green Tool incl the climate path is to be filled. Please provide the Excel Template together with the property report.

☐ **KARL / Analysis Tool to Assess Natural Hazards**

The external valuer is requested to do a special query on the KARL platform when required.

At first use registration and entering of an email and invoicing address is needed.

https://www.cib3.de/iCIB3/KARL_START.asp

The expenses which are currently EUR 80,00/analysis plus VAT are to be included in the valuation fee and passed to Deutsche Pfandbriefbank AG.

The result of the analysis has to be worked into the property report. The analysis document shall be provided together with the property report upon delivery date.

1.10 Currency and Language

Please provide valuation reports in English. Please report values in the currency / used in the relevant property market.

1.11 Valuation Date

Please provide your valuations as at 2024-11-01

1.12 Timetable

Your draft report and valuation figures should be delivered to us by 2024-11-22 and your final valuation report and valuation figures by 2024-12-10.

It is a condition for this timetable that you receive all material and information which is required for an assessment of the market value and mortgage lending value in due time. In case of a delay, please note, a written agreement regarding a new timetable needs to be reached.

In the event of drawdown occurring over 3 months from the date of valuation, you will be required to confirm that the value has not fallen. If in your opinion it has, you will be asked to give revised values.

1.13 Fees

Your fees for the reports and valuations will be the all-in amount of

EUR 5,200 plus VAT.

We have agreed that this will cover all of your out-of-pocket costs, travel costs and other expenses with the Borrower and will become payable. Additional expenses which exceed the total contracted sum must be notified and justified in writing and in goodtime time and requires a separate written confirmation by PBB.

Your fees will become due and payable 30 days after the complete delivery of the reports and valuations.

Please address your invoice to:

Deutsche Pfandbriefbank AG
Dept. Finance Procurement Services & Corporate Controlling Invoice
Management & Payments
Parkring 28
85748 Garching

Subject: Project Hammer 24-3401

Please send your invoice to the following E-Mail-address

stockholm-ap@pfandbriefbank.com.

1.14 Valuation Reports

The final valuation report together with a signed electronic copy (X-pdf files) has to be submitted to email:

We prefer to use LORA creating Mortgage Valuation Reports if it is available.

If the market valuation is undertaken in ARGUS / Val Cap a copy of the CVL file must be emailed to the bank.

For Reports undertaken in LORA all calculations and descriptions must be filed in LORA. The LORA instruction file has to be returned to the Bank

In any case, you should provide the bank with all calculations.

2. Miscellaneous

2.1 Confidentiality

Any circumstances and any information provided to you in connection with this instruction must be kept confidential and may not disclose to any unauthorised third party. This covers all information which relates to the present and future owners of the Property, the tenants and other occupants of the Property and the Property itself. A release or an exception from this confidentiality undertaking may only be declared by us in writing. In particular no reports, opinions or other written statements concerning the conclusions of this appointment may be passed on to third parties unless we have in advance consented in written form to this.

Subject to the permitted disclosures specified above, the Valuation Report is confidential to and for the use only of the Addressees.

2.2 Definitive Terms

For the avoidance of doubt this letter will form the definitive basis of your instruction and will take precedence over any other communication that is not subsequently confirmed in writing by us as a variation of these terms. We ask for attaching this instruction to the requested Valuation Report(s).

Therefore please refrain to enclose your standard terms and conditions to the valuation reports.

2.3 Modern Slavery Act 2015

We are committed to ensuring that our business and supply chains are free from slavery and human trafficking. In instructing you, we are mindful of our obligations under section 54 of the Modern Slavery Act 2015 [(the MSA)] and the requirement, among other things, for us to include in our annual financial statements a slavery and human trafficking statement, providing information about the steps we have taken to ensure that our business and supply chains are free from such activity.

To this end, if you consider that your business activities might not be free from (or might be exposed to risks of) slavery and human trafficking (including restricting the freedom of employees to choose employment and not using any form of forced, bonded or involuntary labour (including child labour)), you must notify us with straight away with reasonable detail and we reserve the right to terminate this instruction.

2.4 Jurisdiction

This letter shall be governed by and construed in accordance with the laws of Sweden. All disputes arising out of or in connection with this letter shall be finally settled by the courts of Stockholm.

2.5 Final Clause

If any of the provisions of this letter is or becomes invalid or unenforceable, the validity of the other provisions hereof shall not be affected. The parties agree that the invalid or unenforceable provision shall be replaced by such valid or enforceable provision which corresponds as closely as possible with the commercial intention of the replaced provision.

2.6 RICS

Savills Sweden AB is registered for regulation by the RICS and a copy of our client complaints handling procedure can be made available to you on request. Compliance with the standards set down in the RICS Red Book may be subject to monitoring by the RICS under its conduct and disciplinary regulations.

FOR AND ON BEHALF OF DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK AG

Location:

Date: 2024-12-17

Name:

Name:

Position

Position

For and on behalf of the contractor Savills Sweden AB (the company undertaking the valuation) and the subcontracted Finnish Savills associate GEM Valuation Oy
We accept the above scope of instruction and agree to the terms and conditions.

Location: Stockholm/Helsinki

Date: 2024-12-17

Name: Lena Sylvén



Name: Seppo Koponen



Position:
Joint Head of Valuation

Position
CEO

Enclosure 1:

ESSENTIAL REPORT CONTENTS

The following is agreed as fundamental basic and minimum content of the reports. It must not be conflicted by general assumptions within the report.

1. Bases of Valuation

The market valuation of the property should be prepared in accordance with the definitions of the current following standards:

- The International Valuation Standard Committee (IVSC) ,
- the European Valuation Standards ("EVS") issued by the European Group of Valuers' Associations ("TEGoVA")
- the RICS Valuation – Professional Standards (the 'Red Book') issued by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Within the scope of Mortgage Lending Valuation (MLV) the values and reports must be in line with

- the German Mortgage Act (Pfandbriefgesetz) and
- Mortgage Lending Valuation Regulations (Beleihungswertermittlungsverordnung BelWertV).

2. Independent Valuer and Conflict of interest and rotation principle

The valuation is to be undertaken by an independent and appropriately qualified valuer. No part of this instruction may be sub-contracted without written consent from PBB.

In order to mitigate any conflict of interest sufficiently, institutions should take reasonable steps, e.g. via contractual terms, to ensure that valuers who are going to carry out the actual appraisal of a given property and their first-degree relatives meet all of the following conditions:

- a. they are not involved in the loan application, assessment, decision or administration;
- a) they are not guided or influenced by the borrower's creditworthiness;
- b) they do not have an actual or potential conflict of interest regarding the property in question, the valuation process and the result of the valuation;
- c) they do not have any direct or indirect interest in the property;
- d) they are not related to either the buyer or the seller of the property.

Any conflict of interest must be clarified before accepting this Instruction. If a conflict of interest is recognized during the processing of the instruction, it has to be reported to PBB immediately.

We require confirmation within the valuation report of the following:

- (i) Any anticipated, current or recent (within the last 2 years) fee-earning involvement with the property, the borrower or the sponsor;
- (ii) You as contractor and the individual valuer preparing the valuation report have no conflict of interest arising from this instruction;
- (iii) Details of the nature and extent of any previous discussions regarding the property with the borrower or the sponsor.

After the property values have been determined or verified twice by the same internal or external expert (including the initial valuation), it is compulsory to instruct another internal or external expert (person preparing the valuation).

In the case of external valuations, the company should be changed, unless it is ensured by the company that the rotation principle is taken into account. This rotation requirement (cf. No. 235 EBA Guideline) must be clearly indicated when the valuation services are assigned.

3. Signing of the Reports

Your reports have to be signed by a managing director or authorised officer of your company. Mortgage Lending Value Reports have to be signed additionally by an MLV certified analyst of your company if the first mentioned persons do not hold this certification.

4. Purchasers Cost

Your Valuation should be net of purchaser's costs which will be assumed to be in percentage of the gross valuations. The vendors cost is not to be taken into account.

5. Minimum Contents

The reports must include the following content:

1. Executive Summary

Please note if using LORA the PBB printing templates 1. page is already a Summary and includes the following information automatically otherwise please state them in your report.

- 1.1 Reason of Valuation
- 1.2 Address of the property;
- 1.3 Overview tables of rented areas sorted by of usage types;
- 1.4 Values and Key dates;
- 1.5 Any other risks the bank should be aware of (In LORA within Summary Textfield);
- 1.6 A statement regarding the suitability of the Property as security for the loan (In LORA within Summary Textfield);
- 1.7 SWOT Analysis.

2. Principles of Valuation

- 2.1 The method and purpose of the valuation has to be comprehensively declared within the report of valuation;
- 2.2 Only in this instruction mentioned assumptions of authorization will be accepted. General assumptions within the report have to stay in accordance with this order;
- 2.3 Day and date of valuation and inspection of the property and the values and experts identity in case they differ;
- 2.4 The Property must be inspected internally and externally as part of your appointment. The date of the property inspection and the identity of the valuer(s) who inspected the Property should be stated in the valuation report. The inspection must be documented by photographs in the Report;
- 2.5 A list summed up by its basic valuation like measurements, construction plans, land registers and lease contracts have to be unequivocally identified by specific documents with date and version numbers.

3. Location, Site and Statutory Issues:

- 3.1 Details regarding the Macro and Micro location including communication links and infrastructure, with comment on the advantages and disadvantages with regard to the main use of the Property;
- 3.2 Relevant demographic and economic information for the area. For retail include catchment area, disposal income, etc.;
- 3.3 Planning/Statutory situation applicable to the Property (surrounding area including zoning, permits, planning permission, land allocation, consents and licenses). Plausibility check whether the property conforms to the planning situation;
- 3.4 Location maps and plans of the Property and surrounding area.
- 3.5 Clear statement regarding the quality of the location according to type of usage.

4. Ground registry and encumbrances

- 4.1 Description of the real estate, a map, a tabular and colored coding statement of all land parcels are needed as well as a proper identification of the valuable and pledged property;
- 4.2 Description and acknowledgment of all land registrations (Restrictions, prevailing parties and load applications).

5. Tenure and Tenancy:

- 5.1 Details of the interest in the property that is being valued e.g. leasehold, freehold;
- 5.2 The content of tenant list, which is basis of the valuation has to be proved of plausibility for all relevant rental agreements;
- 5.3 A summary of the main commercial terms according to the following sample of the occupational leases and licenses within the report:

Tenant: **Company**

Rented item: **Premises / Plot / Unit on 1st floor / building section**

Purpose of use: **e.g. as office**

Definition of rental area: **e.g. BGF / NGF / GIF / IPMS**

Rental start: **dd.mm.yyyy**

Duration of rental periode: **yy**

End of rental periode: **dd.mm.yyyy**

Minimum term: **xx yy**

Option: **e.g. 2 * 5 years / none**

Rent: **€ xxx.xxx p.a is like € xxx,xx / m² im Monat**

Indexation: **INDEX / Changes: xx Bullet Points or % / adjustment of xx %**

Operating Costs: **e.g. payed by the tenant**

Maintenance: **will be ruled automatically**

Exceptional right of rent termination: **Description**

- 5.4 On equal of residential rent agreements the content of a sample lease agreement has to be drawn up and commented.
- 5.5 Current service charge and other costs charged to the tenants and whether these are in line with market norms;
- 5.6 You need not conduct any credit enquiries on the financial status of the tenants but your valuations should take into account the judgment of the financial status of the tenants which is likely to be taken by prospective purchasers of the Property.

6. Property Description:

- 6.1 Year of construction for each major building part must be stated;
- 6.2 All existing building sections have to be described separately;
- 6.3 Description of configuration, construction and specification of the buildings that make up the Property;
- 6.4 Area schedule by unit/tenant, floor and use including confirmation of the source of the information. Weighted areas may also be required depending on local market practice;
- 6.5 Current state of repair – include any defects or refurbishment works undertaken since the original construction or last major renovation of the property;
- 6.6 Demand of the recent marketability of property;
- 6.7 Current service charge and other costs charged due to refurbishment and renovation;

- 6.8 Particular statements have to be adequate announced and refer to knowledge and inspection on the real estate and ensure as
- no harmful substances have been used while constructing or
 - no existing environmental influences have been occurred.

7. Occupational Market

- 7.1 Available Information on the letting market for this type of property including but not limited to;
- 7.1.1 Existing supply, including a map showing the locations of the main competing properties relative to the property,
 - 7.1.2 Pipeline supply, including a map showing the locations of the main competing schemes relative to the property,
 - 7.1.3 Demand;
 - 7.1.4 Take Up;
 - 7.1.5 Vacancy;
 - 7.1.6 Rental Levels, standard terms achievable and incentive packages;
- 7.2 Please comment on the general trends in the market and in particular information regarding rental development over the last 10 years;
- 7.3 Schedule of comparable property transactions including a brief comparison of each comparable with the Property;
- 7.4 Derivation and statement of market price and stability of rent due to market and object characteristics.

8. Investment and Owner-Occupier Market

- 8.1 Available Information on the investment market and (where applicable) owner-occupier markets for this type of asset including but not limited to
- 8.1.1 Type of active investors/purchasers;
 - 8.1.2 demand;
 - 8.1.3 Yields and capital values achievable;
 - 8.1.4 Vacancies;
 - 8.1.5 Prime investment criteria and motives for purchasing;
 - 8.1.6 The effect of lot-size on the appetite of investors for product in this sector;
- 8.2 Please comment on the general trends in the market and in particular information regarding yield development over the last 10 years;
- 8.3 Schedule of investment and owner-occupier transactions including a brief comparison of each with the Property;
- 8.4 Statement and derivation of capital market interest rate concerning the above mentioned market and object characteristics.

9. Valuation Considerations

- 9.1 The quality of location, the asset and its attractiveness to tenants and occupiers;
- 9.2 Comparison between the current rent received and the market rent with commentary as to the likelihood of changes to the market rent over the next 5 years;
- 9.3 An analysis of the irrecoverable costs supplied by the borrower and whether these are in line with market norms;
- 9.4 Gross and net rental income that have assumed, any deductions for permanent/structural and non-recoverable maintenance costs (OPEX) and capital expenditure (CAPEX) have been void in the valuation;
- 9.5 Comment on the weighted average unexpired lease length (to both expiry and first break), the quality and sustainability of the cash flow. The specified assumptions regarding areas which are currently vacant as well as lease expiries and breaks i.e
 - 9.5.1 Landlord capex required;
 - 9.5.2 Void periods;
 - 9.5.3 Void costs;
 - 9.5.4 Rent free periods and fit-out contributions and other T.I.'s.
- 9.6 Any possible changes in the local area which you consider may affect the value of the Property;
- 9.7 Any asset management, development or other opportunities offered by the Property;
- 9.8 A yield analysis (including net/gross initial, equivalent, running and reversionary yields) including a statement on the treatment of acquisition costs in the calculation of the yields. If appropriate comment on the discount rate or IRR adopted in your cash flow analysis;
- 9.9 Statement regarding how you expect that the Property will perform in relation to other assets within this sector;
- 9.10 Statement regarding the likely potential purchasers for the Property, their reasons for acquiring for this type of investment and the depth of demand;
- 9.11 Statement regarding what would be a reasonable period in which to dispose of the Property;

Enclosure 2: template reliance letter

[Date]

Dear Sirs

[INSERT DESCRIPTION OF JOB]

In this letter "**Report**" means our [] report relating to [] dated [] and addressed to [] (the "**Original Addressee**") under the terms of the appointment dated [] (the "**Appointment**").

- 1 We confirm that the [Addressee is / Addressees are] entitled to rely upon the Report subject to the following:
 - (a) We shall have no liability by virtue of this letter which is greater, or for a longer duration, than we would have had if [the Addressees of this letter / you] had been a party to the Appointment and an Original Addressee of the Report and we shall, in defence of any claim be entitled to raise the same defences as we would be entitled to raise against the Original Addressee. The limitation on our aggregate liability to the Addressees shall be apportioned by them amongst them. No Addressee shall dispute or challenge the validity, enforceability or operation of this clause on the ground that no such apportionment has been so agreed or that the agreed share of the limitation amount apportioned to any Addressee is unreasonably low.
 - (b) The Report refers to the position as at the date it was originally issued. We have not taken any action to review or update the Report since the date it was originally issued and we are under no duty to do so.
 - (c) Our aggregate liability to you shall be subject to the same exclusions and limitations as those set out under the terms of the Appointment. We shall have no greater liability to you by virtue of this letter of reliance than we would have had if you had been a party to the Appointment and an original addressee of the Report. Consequently our aggregate liability (save for liability for gross negligence and wilful conduct and for any liability which cannot be excluded or limited at law) for negligence, breach of contract or any other form of liability howsoever arising, shall be limited – in accordance with the terms of the Appointment - to the lesser amount of
 - (i) 25% of the market value determined in the Valuation Report for the individual property in relation to which a defect in the valuation has become apparent, and
 - (ii) the Required Insurance Amount as defined in the Appointment.
 - (d) We shall not be liable for any use of the Report for any purpose other than that for which the Report was prepared for the Original Addressee.
 - (e) Save as set out above, this letter is given for the sole benefit of the [Addressees / Addressee] and may not be relied upon by any other party, and may not be disclosed to any other party.
 - (f) The Report is confidential and may not be disclosed to any third party.
- 2 No Addressee shall be entitled to rely on the Report on the terms of this letter until such time as that Addressee (including those whose identity is not known on the date of this letter) signs and returns the enclosed duplicate copy of this letter, agreeing in writing to be bound by the terms of this letter and acknowledging the limitations on our liability.

- 3 [That Addressee has paid to [Savills] £1 (receipt of which is hereby acknowledged).]
- 4 We shall not be obliged to provide an Addressee with the Report until such time as that Addressee has complied with its obligations pursuant to paragraph 2 above.

This letter is governed by and shall be construed in accordance with the governing law of the Appointment and the courts named therein shall have exclusive jurisdiction.

Yours faithfully

Duly authorised signatory
for and on behalf of
[Savills Entity]

[Insert name of Addressee] acknowledges and agrees to the terms and limitations of liability set out in this letter. Signed for and on behalf of **[Insert name of Addressee]** by its duly authorised signatory:

Signature: _____

Name: _____

Date: _____

Deutsche Pfandbriefbank AG, on behalf of the Original Addressees, acknowledges and agrees to the terms set out in this letter. Signed for and on behalf of **Deutsche Pfandbriefbank AG** by its duly authorised signatory:

Signature: _____

Name: _____

Date: _____

GENERAL TERMS AND CONDITIONS FOR VALUATION REPORTS

These General Terms and Conditions have been produced jointly by CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB and Svefa AB. They have been drafted based on generally accepted principles regarding valuations, which are produced by Samhällsbyggarna (Swedish professionals for the built environment) Property Valuation Section and are intended for use by registered valuers at Samhällsbyggarna. The terms and conditions shall apply as of 6 April 2023 for valuations of whole and parts of properties, site leasehold rights, buildings on non-freehold land and similar valuation services in Sweden. The following shall apply unless otherwise stated in the valuation report:

1 Scope of the valuation report

- 1.1 The object of the valuation covers, in the valuation report, the real property or the equivalent stated, with appurtenant rights and obligations in the form of easements, rights of way, community association and other rights or obligations stated in extracts from the Land Register (*Sw. Fastighetsregistret/ The Real Property Register*) pertaining to the object of the valuation.
- 1.2 The valuation report also covers, where applicable, fixtures and fittings of the property and fixtures and fittings of the building relating to the object of the valuation, however not industrial fixtures and fittings to an extent other than as set forth in the report.
- 1.3 Registered rights in respect of the property have been verified by means of an extract from the Land Register. Since the information obtained from the Land Register has been assumed to be accurate and complete, no further investigation has been conducted of the legal relations and rights of use. Legal relations beyond those set forth in the Land Register have only been taken into account to the extent information thereon has been provided in writing by the client/owner or his representative. Other than as set forth in extracts from the Land Register and information provided by the client/owner or his representative, it has been assumed that the object of the valuation is not encumbered by any unregistered easements, right of use agreements or any other agreements which limit, in any respect, the property owner's right to use the property and that the object of the valuation is not encumbered by onerous expenses, fees or other encumbrances. It has also been assumed that the object of the valuation is, in no respect, the subject of a dispute.

2 Assumptions for the valuation report

- 2.1 The information included in the valuation report has been obtained from sources which are deemed to be reliable. All information obtained from the client/owner or his representative and any holders of rights of use has been assumed to be accurate. The information has only been verified through a general assessment of reasonableness. In addition, it has been assumed that no information of relevance to the valuation opinion has been omitted by the client/owner or his representative. Unless specifically requested, we have not made detailed enquiries into the covenant strength of occupational tenants.
- 2.2 The areas which form the basis of the valuation have been obtained from the client/owner or his representative. The valuer has relied on these areas and has not measured them on site or on drawings, but the areas have been verified by means of an assessment of reasonableness. The areas have been assumed to be measured in accordance with the "Swedish Standards" applicable from time to time.
- 2.3 As regards tenancies and leasehold conditions relating to land or other rights of use, the valuation opinion has, where applicable, been based on applicable leases of property and leases of land, and other rights of use agreements. Copies of these, or other documents, indicating relevant terms and conditions have been obtained from the client/owner or his representative.
- 2.4 It has been assumed that the object of the valuation complies with all requisite requirements from public authorities and terms and conditions applicable to the property, such as plans, etc., and has obtained all requisite permits from public authorities for its use in the manner stated in the report.

3 Environmental matters

- 3.1 The valuation opinion is conditional on land or buildings relating to the object of the valuation not being in need of an environmental clean-up and there being no form of environmental encumbrance.

- 3.2 In light of the provisions of 3.1, the valuer shall not be liable for any loss incurred by the client or a third party as a consequence of the inaccuracy of the valuation opinion due to the object of the valuation being in need of an environmental clean-up or there being any form of environmental encumbrance.

- 3.3 It is assumed that the valuation object holds no environmental certification if not provided with other information.

4 Inspection, technical condition

- 4.1 The physical condition of the facilities (buildings, etc.) as described in the report is based on an overall ocular inspection. The inspection conducted has not been of such a nature as to satisfy the seller's duty of disclosure or the buyer's duty to investigate pursuant to Chapter 4, Section 19 of the Land Law Code (*Sw. Jordabalken SFS 1970:994/Code of Land Laws*). The object of the valuation is assumed to be in a condition and to be of the standard which the ocular inspection indicated at the time of the inspection.
- 4.2 The valuer assumes no liability whatsoever for any latent defects or circumstances which are not obvious on the property, under the ground or in the building and which might affect the value. No liability is assumed for:
 - any matter which would require specialist expertise or special knowledge to discover;
 - the functionality (freedom from defects) and/or the condition of fixtures of buildings, mechanical equipment, pipes or electrical components.
 - defects in parts of the building not inspected

5 Liability

- 5.1 Any claims for damages arising from proven loss arising from any error in the valuation report must be made within one year from the date of the report (the date on which the valuation is signed).
- 5.2 The maximum amount of damages which may be payable for proven loss arising from an error in the valuation report is 25 times the price base amount at the date of the report. The price base amount (*Sw. prisbasbeloppet*) is set annually by the Swedish Government.

6 Validity of the valuation report

- 6.1 Depending on whether the factors influencing the market value of the object of the valuation change, the valuation opinion referred to in the report is only valid at the date of the valuation subject to the assumptions and reservations set forth in the report.
- 6.2 Future incoming payments and outgoing payments and growth in value as declared in the report, where applicable, have been made based on a scenario which, in the opinion of the valuer, reflects the future projections of the property market. The valuation opinion does not constitute any undertaking as regards actual future growth in cash flow and growth in value.

7 Use of the valuation report

- 7.1 The content of the valuation report and its appendices is the property of the client and shall be used in its entirety for the purpose set forth in the report.
- 7.2 Where the valuation report is used for legal matters, the valuer shall only be liable for direct and indirect loss which may effect the client provided that the report is used in accordance with 7.1. The valuer shall have no liability whatsoever for any loss incurred by any third party as a consequence of such third party having used the valuation report or information provided therein.
- 7.3 Prior to the valuation report or parts thereof being reproduced or referred to in any other written document, the valuation company must approve the content and the manner in which the report is to be referred to.
- 7.4 Any third party may only use the valuation report with written consent from the valuer.